



Hausnummern Baugebiet „Vor dem Schierpke“ Süpplingen



63101
h-m

Gemeinde Süplingen

**Bebauungsplan "Vor dem Schierpke" zugleich
Änderung des Bebauungsplans „Am Lelmweg – Südseite“**

Begründung

Stand: Juli 2016

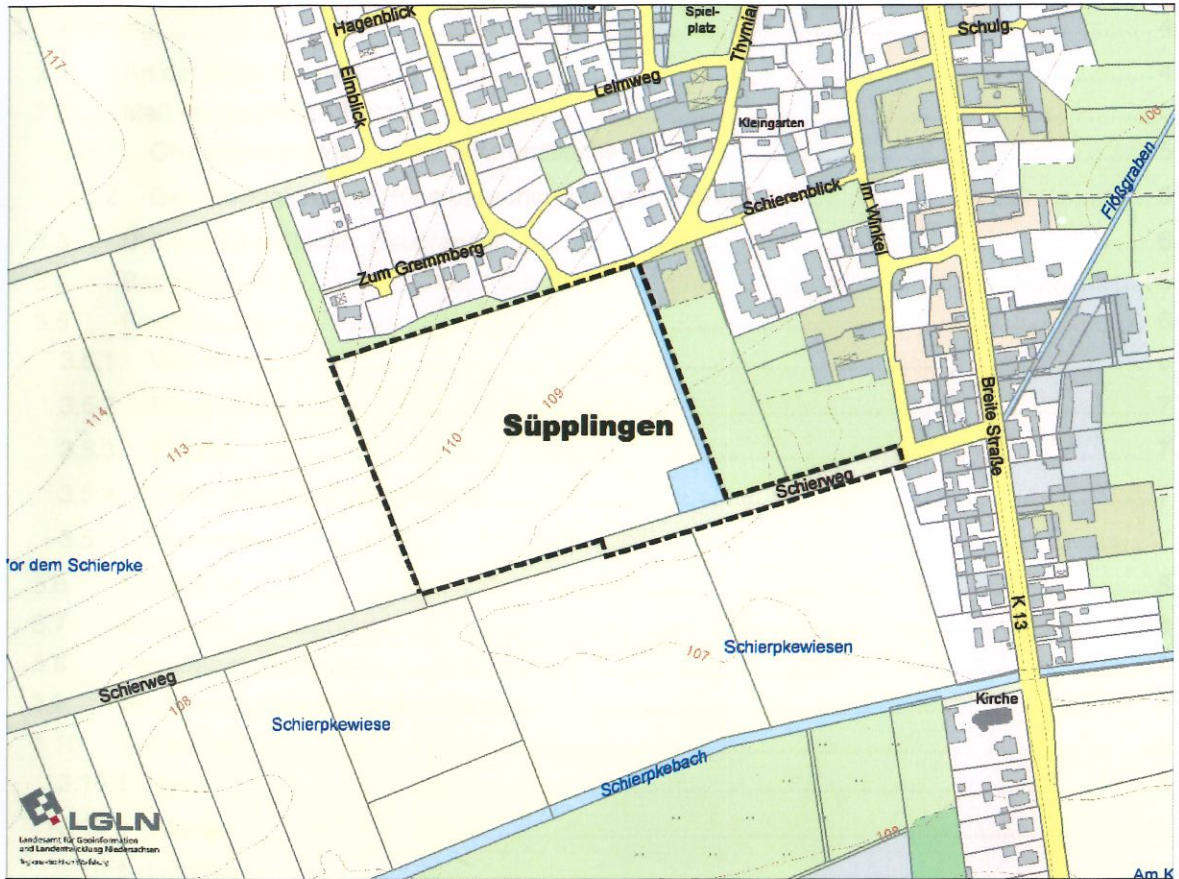


Abbildung 1: Übersicht des Geltungsbereichs 1:5.000, Quelle : AK5 ©  LGLN

Kontakt:

Bearbeitung:

Gemeinde Süpplingen

Steinweg 15
38373 Süpplingen

Brokof & Voigts

Lindenplatz 1
38373 Frellstedt
05355 98911

Inhalt

1	Allgemeines	2
1.1	Anlass und Ziel der Planung.....	2
1.2	Lage und Größe des Geltungsbereiches	2
2	Planungsgrundlagen	2
2.1	Raumordnung	2
2.2	Flächennutzungsplan	2
2.3	Planungsrecht.....	3
2.4	Schutzgebiete, Schutzobjekte	3
2.5	Landschaftsplanung	4
2.5.1	Landschaftsrahmenplan des Landkreises Helmstedt.....	4
3	Planung	4
3.1	Art der baulichen Nutzung	4
3.2	Maß der baulichen Nutzung	5
3.2.1	Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche.....	5
3.2.2	Geschossigkeit und Höhe baulicher Anlagen, Firsthöhe	5
3.3	Überbaubare Fläche, Baugrenzen	6
3.4	Bauweise	6
3.5	Erschließung.....	6
3.5.1	Verkehr	6
3.5.2	Strom	7
3.5.3	Erdgas	7
3.5.4	Trinkwasser und Löschwasser	7
3.5.5	Abwasser	7
3.6	Grünfläche	8
3.7	Baugrund	8
3.8	Nachbarschaftsrecht.....	8
3.9	Realisierung der B-Planänderung	9
3.10	Umweltbericht	9
3.10.1	Boden	9
3.10.2	Wasser.....	10
3.10.3	Luft/Klima.....	10
3.10.4	Arten und Lebensgemeinschaften.....	10
3.10.5	Landschafts- (Orts-)bild	11
3.10.6	Mensch (Immissionsschutz)	12
3.10.7	Kulturgüter und sonstige Sachgüter	13
3.10.8	Wechselwirkungen zwischen den Sachgütern	13
3.10.9	Beeinträchtigungen der Schutzgüter des Naturschutzrechts und deren Ausgleich	13
3.10.10	Artenschutz	16
3.10.11	Überwachung.....	16
3.10.12	Zusammenfassung	16
4	Literaturverzeichnis	17

1 Allgemeines

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan möchte die Gemeinde Süplingen die Baulandentwicklung am westlichen Ortsrand durch die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes fortführen. Der Flächennutzungsplan sieht hier bereits Bauflächen vor (siehe 2.2). Da die Fläche derzeit dem planungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen ist, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

1.2 Lage und Größe des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich befindet sich am westlichen Ortsrand von Süplingen und wird zurzeit ackerbaulich genutzt. Im Norden bindet das Gebiet an die Neubauflächen des B-Plans „Am Elmweg – Südseite“ an. Im Osten grenzt eine ehemalige Hofstelle mit einem parkartigen Garten an. Im Süden reicht der Geltungsbereich bis an den Schierweg, der hier ein wasserdurchlässig befestigter Feldweg ist bzw. schließt diesen im östlichen Teil bis an die Kreuzung Schierweg/Im Winkel mit ein. Westlich des Geltungsbereichs befindet sich die ackerbaulich genutzte Feldflur.

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt 3,9 ha.

2 Planungsgrundlagen

2.1 Raumordnung

Im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig von 2008 (RROP 2008) ist Süplingen als Grundzentrum ausgewiesen. Zu den Aufgaben eines Grundzentrums gehört die Sicherung und Entwicklung eines angemessenen Angebots an Wohnstätten und Wohnbauland.

Für den Geltungsbereich und auch nördlich und östlich gelegene Siedlungsflächen ist ein Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz festgelegt. Damit wird eine Überschwemmungsgefährdung ausgedrückt. Inzwischen liegen jedoch genauere Berechnungen über das 100-jährige Hochwasserereignis vor, auf dessen Grundlage Überschwemmungsgebiete vorläufig festgesetzt wurden. Diese Gebietsabgrenzungen bieten nun eine exaktere Planungsgrundlage, um den Belang zu berücksichtigen. Die Bauflächen befinden sich vollständig außerhalb des Überschwemmungsgebietes. Ferner ist geplant im Rahmen der Erschließung die Straßenoberfläche in der Nähe des Überschwemmungsgebietes etwas stärker aus dem bestehenden Gelände „herauszuheben“. In der Folge ist eine entsprechende Anpassung für die Wohnhäuser zu erwarten, so dass der Konflikt weiter entschärft wird.

2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Nord-Elm stellt im Geltungsbereich Dorfgebiet und allgemeines Wohngebiet dar.

Der vorliegende B-Plan folgt dieser Vorgabe nicht exakt, sondern verschiebt die Grenze zwischen allgemeinem Wohngebiet und Dorfgebiet an die östliche Geltungsbereichsgrenze. Die räumliche Abweichung beträgt ca. 90 m.

Aufgrund der einheitlichen Erschließung der geplanten Baufläche und der Tatsache, dass nahezu ausschließlich Grundstücke für individuellen Einfamilienhausbau nachgefragt werden, erscheint die Festsetzung eines Dorfgebietes nicht sachgerecht. Auch ein eingeschränktes Dorfgebiet entspricht nicht der tatsächlich zu erwartenden Entwicklung.

mit rückt das allgemeine Wohngebiet näher an den nächstgelegenen und maßgeblichen landwirtschaftlichen Betrieb. Die aktive Hofstelle „Im Winkel 8“ liegt ca. 90 m östlich des Geltungsbereichs und dient im Wesentlichen nur noch der Unterbringung der landwirtschaftlichen Maschinen. Es erfolgt weder Viehhaltung noch Getreideeinlagerung. Insofern sind von dieser Hofstelle keine erheblichen Immissionen im Geltungsbereich zu erwarten. Hinsichtlich potentieller Entwicklungen auf dieser Hofstelle, die mit zusätzlichem Immissionen verbunden wären, hätten bereit in deutlich kürzerer Entfernung den Schutz von Wohnnutzungen zu berücksichtigen, so dass der vorliegende Plan auch hinsichtlich zukünftiger Entwicklungen keine erheblichen Einschränkungen dieses Betriebes bewirkt. Insofern erscheint die Abweichung von FNP städtebaulich verträglich und der vorliegende B-Plan kann gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelt werden.

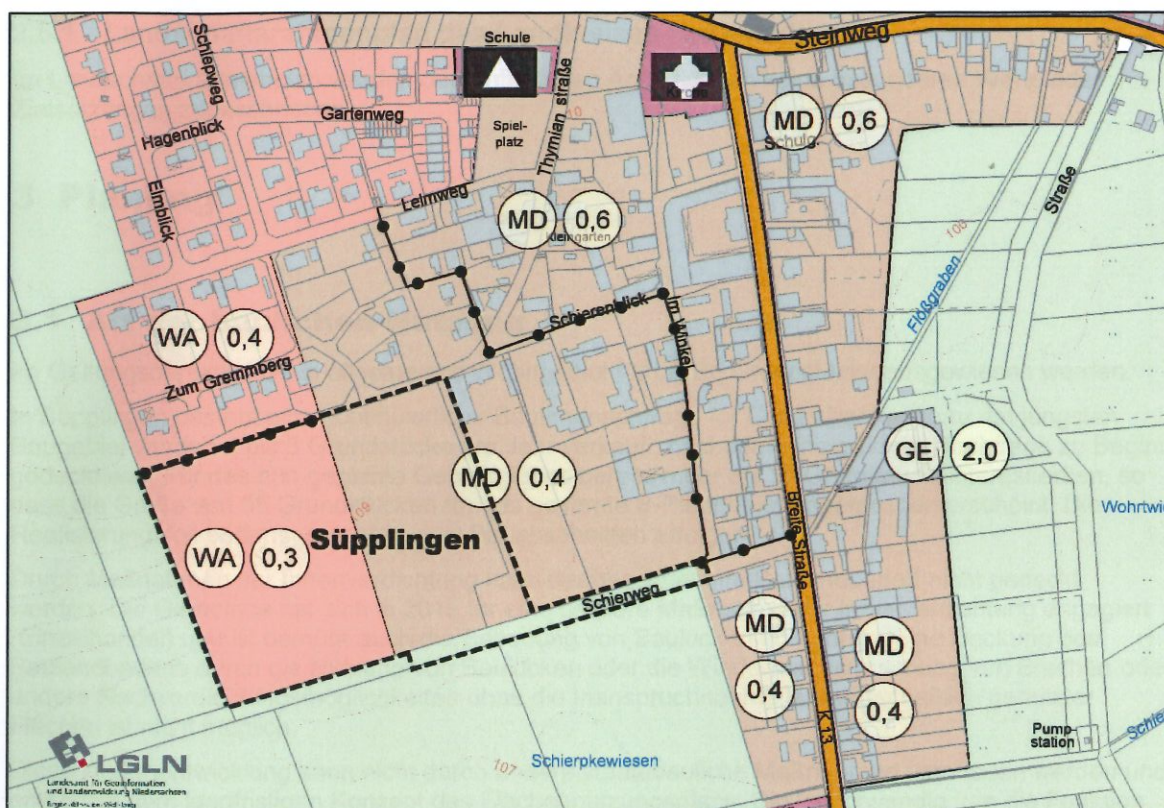


Abbildung 2: Wirksamer Flächennutzungsplan, 1:5.000

2.3 Planungsrecht

Nördlich des Geltungsbereichs befindet sich der größte Teil des B-Plan-Gebietes „Am Lelmweg – Südseite“, der ein allgemeines Wohngebiet sowie eingeschränktes Dorfgebiet festsetzt. Teile dieses B-Plans werden nun in den vorliegenden B-Plan einbezogen. Dabei handelt es sich um den Graben an der östlichen Geltungsbereichsgrenze sowie das Regenrückhaltebecken.

2.4 Schutzgebiete, Schutzobjekte

Im Plangebiet bestehen keine Schutzgebiete nach dem Naturschutz- oder Wasserrecht.

Das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet, das vom Schierpkewach ausgeht, reicht bis in den Geltungsbereich hinein, betrifft hier jedoch keine Bauflächen, sondern das Regenrückhaltebecken und den Schierweg. Die Abgrenzung wurde mit in die Planzeichnung aufgenommen. Durch die vorliegende Planung wird kein Konflikt mit dem Schutzgebiet ausgelöst.

Unmittelbarer Nähe des Geltungsbereichs befindet sich eine archäologische Fundstelle. Bei den Erschließungsarbeiten für das nördlich anschließende Baugebiet sind 2001 Spuren einer vorgeschichtlichen Siedlung aufgefunden und dokumentiert wurden. Die Funde gehören in die vorrömische Eisenzeit um 700 v. Chr.. Da entsprechende archäologische Funde auch im Geltungsbereich möglich sind, soll vor Beginn der Erschließungsarbeiten eine entsprechende Erkundung des Geländes sowie ggf. das Bergen und Dokumentieren von Funden und Befunden erfolgen. Der zuständige Fachdienst beim Landkreis hat bereits eine Konzeption für diese Erkundung vorgelegt.

2.5 Landschaftsplanung

2.5.1 Landschaftsrahmenplan des Landkreises Helmstedt

Im Landschaftsrahmenplan werden den betroffenen Ackerflächen keine besonderen Werte oder Zielsetzungen zugeschrieben.

3 Planung

3.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich soll ein allgemeines Wohngebiet für ca. 35 Grundstücke ausgewiesen werden.

In Süplingen besteht eine kontinuierliche Baulandnachfrage für Einfamilienhausbau. Im jüngsten Baugebiet wurden 2 bis 3 Grundstücke pro Jahr verkauft, nachdem eine größere Nachfrage zu Beginn gedeckt war. Für das nun geplante Gebiet gibt es bereits mehr als 10 Grundstücksinteressenten, so dass die Größe von 35 Grundstücken für das gesamte B-Plangebiet angemessen erscheint. Die Realisierung soll bedarfsgerecht in zwei Bauabschnitten erfolgen.

Durch Maßnahmen der Innenverdichtung kann der beschriebene Baulandbedarf nicht gedeckt werden. Die Gemeinde hat sich in 2015 für eine größere Maßnahme der Innenverdichtung engagiert (Einzelhandel) und ist bemüht auch die Bebauung von Baulücken zu fördern. Eine Deckung des Baulandbedarfs durch die Nutzung von Baulücken oder die Wiedernutzbarmachung von Brachen oder andere Nachverdichtungsmöglichkeiten ohne die Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen ist nicht möglich.

Diese Außenentwicklung kann nicht durch andere städtebauliche Maßnahmen vermieden werden und entspricht dem langfristigen Konzept des Flächennutzungsplans. Sie ist notwendig, um die Funktion Süplingens als Grundzentrum zu erfüllen. In vielen anderen Bereichen (Kinderbetreuung, Pflegeheim, Einzelhandel) konnte die Gemeinde ihr Dienstleistungsangebot ausbauen, so dass diese Baulandentwicklung auch im Einklang mit der Entwicklung der weiteren Funktionen Süplingens steht.

Das festgesetzte allgemeine Wohngebiet soll den Neubau von Wohnhäusern, insbesondere Einfamilienhäusern, entsprechend der Nachfrage, ermöglichen. Dabei sollen nicht störende Handwerksbetriebe und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe nicht ausgeschlossen werden. Es werden die gem. § 4 BauNVO Abs. 2 und 3 allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

Tab. 1: Art der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung	Flächengröße
WA	2,87 ha

Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche

Erfahrungsgemäß werden in Süplingen größere Grundstücke für eine aufgelockerte Bebauung nachgefragt, so dass für das WA eine GRZ von 0,3 angemessen ist. Die zulässige Grundfläche darf durch Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten um 50% überschritten werden, so dass eine maximale Versiegelung von 45 % der Grundstücksfläche möglich ist.

Tab. 2: Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche, zulässige Versiegelung

GRZ	0,3
zulässige Grundfläche	8.595 m ²
zulässige Versiegelung	12.893 m ²



Abbildung 3: Städtebaulicher Entwurf

3.2.2 Geschossigkeit und Höhe baulicher Anlagen, Firsthöhe

Hinsichtlich der Geschossigkeit soll den Bauherren eine große Freiheit gewährt werden. Die Bauvolumen werden neben der GRZ maßgeblich durch die Höhe der baulichen Anlagen geregelt.

Zulässige Anzahl der Vollgeschosse wird mit 2 festgesetzt. Damit soll für das Obergeschoss eine Flächenbegrenzung, die bei der Eingeschossigkeit besteht, entfallen. Ein 2. Obergeschoss soll jedoch durch die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen (Firsthöhe) weitgehend vermieden werden. Als Firsthöhe gilt die Differenz der Höhe vom unteren Bezugspunkt zum höchstgelegenen Punkt der Dachhaut einer baulichen Anlage. Untergeordnete technische Aufbauten sind bei der Bestimmung der Firsthöhe nicht zu berücksichtigen. Damit werden Bauformen ermöglicht, die heute im Einfamilienhausbau eine hohe Akzeptanz haben und die mit eingeschossigen Bauformen gut harmonisieren.

Bezugspunkt der festgesetzten maximalen Firsthöhe ist die Höhenlage der fertig ausgebauten, an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen an ihrem höchsten Punkt entlang der Fahrbahnachse. Die exakte Höhe der Oberkante der Verkehrsfläche im Endausbau kann zum Zeitpunkt der Erteilung einer Baugenehmigung den Erschließungsplänen entnommen werden. Die Gemeinde stellt dem Landkreis und den Bauherren zu diesem Zeitpunkt die notwendigen Höhenangaben zur Verfügung.

Tab. 3: Geschossigkeit

Zulässige Anzahl der Vollgeschosse	2
------------------------------------	---

Tab. 4: Höhe baulicher Anlagen, Firsthöhe (FH)

Dachneigung	FH im WA
Flachdächer (Neigung unter 20°)	6,5 m
geneigte Dächer (Neigung 20° und größer)	9,5 m

3.3 Überbaubare Fläche, Baugrenzen

Die überbaubaren Flächen werden mittels Baugrenzen festgesetzt. Zur öffentlichen Verkehrsfläche und der Grünfläche im Norden hält die Baugrenze einen Abstand von 3 m. Zu dem Graben und dem Regenrückhaltebecken beträgt der Abstand 5 m und entlang der südlichen und westlichen Geltungsbereichsgrenze 10 m, um dort die landschaftliche Eingrünung zu begünstigen, in dem Raum für privates Grün gesichert wird.

Da der Fußweg von der neuen Erschließungsstraße zum Schierweg ggf. als Trasse für einen Freigefällekanal genutzt werden soll und nur eine Breite von 4 m hat, soll dort eine direkt angrenzende Bebauung vermieden werden. Insofern werden dort Nebenanlagen und Garagen durch eine Festsetzung ausgeschlossen.

3.4 Bauweise

Im Plangebiet wird eine aufgelockerte Bebauung, vorwiegend mit Einfamilienhäusern angestrebt und erwartet. Eine Häusergruppe soll jedoch auch nicht ausgeschlossen werden, so dass eine offene Bauweise festgesetzt wird.

3.5 Erschließung

3.5.1 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße Zum Gremmberg, die wiederum über den Lelmweg im Norden bzw. Thymianstraße und Schierenblick im Osten an das weitere Straßennetz der Ortes angebunden ist.

innere Erschließung des Gebietes erfolgt über eine Ringstraße mit einer Breite von insgesamt 17 m. Die Größe der Verkehrsfläche erlaubt eine Gestaltung als Mischverkehrsfläche. Einzelne öffentliche Stellplätze und einzelne Straßenbäume können dabei berücksichtigt werden.

Der städtebauliche Entwurf (Abbildung 3) sieht eine Parzellierung vor, die einen zusätzlichen privaten Stichweg erforderlich macht. Dieser Stichweg soll zurzeit noch nicht festgelegt werden, etwa durch die Festsetzung einer mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche. Die Gemeinde wird die Wegeparzelle mit ideellen Anteilen an die darüber erschlossenen Grundstücke veräußern. Um mit dem Zuschnitt der Grundstücke möglichst flexibel auf die nachgefragten Grundstückszuschnitte reagieren zu können, wird auf eine frühzeitige Festlegung des Weges verzichtet.

Ein 4 m breiter Fußweg verbindet die Ringstraße mit dem Schierweg, der südlich des Geltungsbereichs verläuft.

3.5.2 Strom

Netzbetreiber für elektrische Energie ist die Avacon AG. Über die geplanten Straßen und Wegeverbindungen kann das Plangebiet an die vorhandenen Versorgungsnetze angebunden werden.

3.5.3 Erdgas

Netzbetreiber für die Erdgasversorgung ist ab dem 1.1.2016 die Stadtwerke Elm-Lappwald GmbH. Über die geplanten Straßen und Wege kann das Plangebiet an das vorhandene Versorgungsnetz in der Straße „Am Gremmberg“ angebunden werden. Dabei ist auch ein Ringschluss des Netzes über den Schierweg bis zur Breiten Straße vorgesehen.

3.5.4 Trinkwasser und Löschwasser

Versorgungsträger für Trinkwasser ist der Wasserverband Weddel-Lehre. Über die geplanten Straßen und Wege kann das Plangebiet an das vorhandene Trinkwassernetz in der Straße „Am Gremmberg“ angebunden werden. Dabei ist auch ein Ringschluss des Netzes über den Schierweg bis zur Breiten Straße vorgesehen.

Die Löschwasserversorgung des Gebietes soll über die Trinkwasserleitungen sichergestellt werden. Nach dem Arbeitsblatt 405 des DVWK¹ ist durch die Gemeinde eine Löschwassermenge von 48 m³/h über 2 Stunden sicherzustellen. Aufgrund des Ringschlusses der Trinkwasserleitung von der Straße Am Gremmberg zur Breiten Straße kann mit einer ausreichenden Leistungsfähigkeit des Trinkwassernetzes gerechnet werden.

3.5.5 Abwasser

Für die Entsorgung des Abwassers ist der Wasserverband Weddel-Lehre zuständig.

Aufgrund der Topografie wird das Schmutzwasser des geplanten allgemeinen Wohngebietes im Freigefälle nach Süden geführt und dort entweder über den Schierweg weiterhin im Freigefälle an die vorhandene Kanalisation an der Ecke „Im Winkel“/„Schierweg“ angebunden oder mittels einer Pumpstation und Druckleitung zum Kanal in der Straße „Zum Gremmberg“ gepumpt. Bis zum Schierweg kann der Kanal innerhalb der Verkehrsflächen verlegt werden. Da der Fußweg zum Schierweg nur eine Breite von 4 m hat, soll dort aufgrund des ggf. zu verlegenden Freigefällekanals eine direkt angrenzende Bebauung vermieden werden. Insofern werden dort Nebenanlagen und Garagen durch eine Festsetzung ausgeschlossen.

Der Schierweg ist in diesem Bereich nicht öffentlich gewidmet, so dass die weitere Kanaltrasse (210 m) als Fläche die mit einem Leitungsrecht zu belasten ist festgesetzt wird. Der Versorgungsträger wird eine vertragliche Vereinbarung mit der Feldmarkinteressentschaft als Eigentümer des Schierwegs bezüglich der Verlegung und Unterhaltung dieser Leitung treffen. Die Feldmarksinteressentschaft hat ihre grundsätzliche Zustimmung zu der notwendigen Vereinbarung signalisiert. An der Ecke Im Winkel/Schierweg trifft die geplante Kanaltrasse auf den vorhandenen Kanal. Von der Breiten Straße bis dorthin ist der Schierweg im Eigentum der Gemeinde und öffentlich gewidmet.

¹ Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (1978): Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentl. Trinkwasserversorgung.- Techn. Regeln Arbeitsblatt 405

Das Regenwasser kann aufgrund der Bodenverhältnisse nicht vollständig auf den Baugrundstücken versickert werden. Der daher notwendige Regenwasserkanal wird an das Regenrückhaltebecken angebunden, um die Abflussspitzen zu verringern.

Der an der östlichen Geltungsbereichsgrenze verlaufende Graben ist ein Teil des Entwässerungssystems des nördlich gelegenen Baugebietes. Er leitet das Niederschlagswasser aus dem Kanal in der Straße „Am Gremmberg“ in das südlich gelegene Regenrückhaltebecken und ist kein Gewässer im Sinne des WHG. Durch die Umwandlung der angrenzenden Ackerfläche in Bauland entfällt zukünftig die Möglichkeit von dort aus mit Maschinen die Mahd oder Räumungen des Grabens durchzuführen. Da zur Unterhaltung zusätzlich zum Graben noch ein Unterhaltungsweg gesichert werden müsste und bei Grabenräumungen das Räumgut nicht mehr auf dem Acker abgelagert werden könnte, soll hier nun statt des offenen Grabens ein Kanal verlegt werden. Damit werden Flächenpotentiale für die Wohngrundstücke geschaffen und die Unterhaltungskosten gesenkt.

Ferner wird die Fläche für das Regenrückhaltebecken vergrößert, um die Kapazität entsprechend der Vergrößerung der angeschlossenen Flächen anpassen zu können. Das Regenrückhaltebecken ist ein unversiegeltes Erdbecken, in dem sich ein Röhricht entwickelt hat, das nach § 30 BNatSchG unmittelbar geschützt ist. Dieser Biotopschutz ist bei der Unterhaltung des Beckens angemessen zu berücksichtigen, die notwendigen Unterhaltungsmaßnahmen stehen aber den ökologischen Funktionen nicht grundsätzlich entgegen. Eine Mahd des Röhrichts oder eine Räumung sollte nie die gesamte Biotopfläche erfassen und nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar durchgeführt werden.

3.6 Grünfläche

Am nördlichen, westlichen und südlichen Rand des Baugebiets werden Grünflächen festgesetzt, die der inneren Durchgrünung der Ortslage (im Norden), der landschaftlichen Einbindung (im Westen und Süden) sowie der visuellen Abgrenzung gegenüber schutzwürdigen Lebensräumen (im Süden) dienen.

Die Flächen werden entsprechend ihrer Funktion teilweise mit Gehölzen bepflanzt.

3.7 Baugrund, Erdwärmenutzung

Für das Plangebiet wurde eine Baugrunduntersuchung durchgeführt (geo-log, 2015), die zu dem Ergebnis kommt, dass der Untergrund für die geplante Bebauung ausreichend tragfähig ist. Es werden einige Hinweise zur Gründung gegeben, die in den beschriebenen Fällen jedoch nur einen begrenzten Mehraufwand darstellen. Die Gründungshinweise zu den Bereichen Hochbau, Verkehrsflächen und Kanalbau sind dem Gutachten direkt zu entnehmen.

Nach dem Gutachten ist eine regelkonforme Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers nicht möglich.

Über Kampfmittel im Plangebiet liegen keine Erkenntnisse vor. Da der zuständige Fachdienst des Landes keine weitere Gefahrenerforschung empfiehlt, wird auf eine entsprechende Auswertung von Luftbildern oder andere Maßnahmen der Gefahrenerforschung verzichtet.

Das Plangebiet liegt in einem Gebiet, in dem Erdwärmenutzung nur beschränkt möglich ist. Deshalb bedarf es dort vor dem Einbau entsprechender Anlagen in allen Fällen einer wasserrechtlichen Erlaubnis auf der Grundlage des § 8 WHG. Näheres dazu ist bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises sowie in der Publikation „Leitfaden Erdwärmenutzung in Niedersachsen“ (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz und Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Heft 24 der Schriftenreihe „GeoBerichte“).

3.8 Nachbarschaftsrecht

Aufgrund der geringen Breite der Grünfläche können die nachbarschaftsrechtlichen Abstände für Bepflanzungen an der Grundstücksgrenze nicht eingehalten werden. Dabei geht es um die Regelungen des § 50 des Niedersächsischen Nachbarschaftsrechts. Die in Abs. 1 genannten Abstände sollen um 3 m verringert werden, so dass an der Grundstücksgrenze Bäume und Sträucher

mit Höhen bis 15 m zulässig sind. Die Regelungen des § 53 (Anspruch auf Beseitigung oder Zurückschneiden) sind entsprechend dieser Werte anzuwenden. Ein Überhang der Gehölze auf das betroffene Grundstück ist ab einer Höhe von 2,5 m bis zu 1 m in das Privatgrundstück zu dulden. Maßnahmen der Gefahrenabwehr bleiben von der Regelung unberührt.

Die Gemeinde trifft diese Regelung, als effiziente Lösung, um einerseits eine angemessene landschaftliche Eingrünung zu schaffen und andererseits einen hohen Anteil an Bauland zu gewinnen. Diese Regelung liegt zwischen der Option die Eingrünung in einer breiten öffentlichen Grünfläche unter Einhaltung des Nachbarschaftsrechts zu leisten und der, die Eingrünung allein auf den privaten Baugrundstücken festzusetzen. Letzter Lösung weist starke Probleme in der konsequenten Umsetzung und dauerhaften Sicherung auf, während die erstere einen hohen Flächenverbrauch mit sich bringt.

Die Regelung ist durch Grunddienstbarkeiten vor dem Verkauf der Grundstücke zu verankern.

3.9 Realisierung der B-Planänderung

Die Erschließung des Gebietes nimmt die Gemeinde in eigener Verantwortung vor. Das Erschließungsbeitragsrecht ist anzuwenden. Hinsichtlich der erforderlichen Leitungsrechte im Verlauf des Schierwegs schließt die Gemeinde eine entsprechende Vereinbarung mit der Feldmark-interessenschaft.

Die Gemeinde wird die Grundstücke des Baugebietes erwerben und an die Bauwilligen weiterveräußern. Vor der Veräußerung der Grundstücke wird die Gemeinde an der südlichen Geltungsbereichsgrenze einen 1,5 m hohen Wall errichten, der sowohl innerhalb der dort festgesetzten Grünfläche liegen wird, wie auch auf den dort angrenzenden Grundstücken. Durch Grunddienstbarkeiten wird der dauerhafte Erhalt des Walles auf den Privatgrundstücken abgesichert. Eine weitere Regelung durch Grunddienstbarkeiten betrifft die Anpflanzungen zur Eingrünung des Baugebietes. Aufgrund der geringen Breite der Grünfläche können die nachbarschaftsrechtlichen Abstände für Bepflanzungen an der Grundstücksgrenze nicht eingehalten werden. In den Grunddienstbarkeiten wird abgesichert, dass diese Vorschriften für einen Streifen von 3 m Breite entlang der Grenze zu den öffentlichen Grünflächen nicht einzuhalten sind (siehe 3.8).

Sofern Stichwege erforderlich werden, die gleichzeitig mehr als ein zurückliegendes Grundstück erschließen, wird das Wegegrundstück als gemeinschaftliches Eigentum an die Eigentümer der darüber erschlossenen Grundstücke veräußert.

Die Fläche für die Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Geltungsbereichs wird die Gemeinde vertraglich und durch Baulast binden.

3.10 Umweltbericht

3.10.1 Boden

Das Baugrundgutachten (geo-log, 2015) nennt nach Auswertung der vorhandenen Kartenwerke Geschiebelehm, glazifluviale Sande, Fließerde/Lößlehm und Auenablagerungen als anstehendes Gestein. Als Bodenarten wurden unterhalb des humosen Oberbodens Schluffe und untergeordnet Sande erbohrt.

Die dort vorhandene Bodenart wird in der Bodenübersichtskarte 1:50.000 mit Parabraunerde angegeben. Es handelt sich um einen Boden mit hoher Ertragsfähigkeit.

Durch die geplante Erschließung und Bebauung des Gebietes wird es auf der betroffenen Grundfläche zur Beseitigung des Oberbodens und damit der Bodenzönose kommen. Wichtige Bodenfunktionen wie u.a. die Ertragsfunktion, die Filter- und Pufferfunktion werden beeinträchtigt oder vollständig ausgesetzt. Der Boden im Planbereich erfüllt natürliche Funktionen (bzw. hat Potential) als:

- a) Lebensgrundlage und Lebensraum für Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen,
- b) Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,

- c) Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers

Durch die geplante Versiegelung werden diese Funktionen vollständig ausgesetzt.

Die Böden im Plangebiet weisen (im feuchten Zustand) eine hohe Verdichtungsempfindlichkeit auf. In den von Bebauung freizuhaltenen Bereichen (zukünftige Gärten) sollte durch Minimierung oder, wo möglich, Verzicht der Befahrung des feuchten Bodens mit Baufahrzeugen eine Verdichtung vermieden werden, um Beeinträchtigungen des Bodens zu verhindern.

Besondere Funktionen als Archiv der Naturgeschichte sind dem Boden im Planbereich nicht zuzurechnen. Zur archäologischen Bedeutung enthält der Abschnitt 2.4 Ausführungen. Eine archäologische Sondierung soll vor dem Beginn der Erschließungsarbeiten durchgeführt werden.

3.10.2 Wasser

Das Plangebiet entwässert nach Süden in den Graben entlang des Schierwegs, der ein Gewässer 3. Ordnung ist. Die beabsichtigte Querung eines Fußweges steht daher unter einem wasserrechtlichen Genehmigungsvorbehalt.

Ein Graben der Bestandteil des Oberflächenentwässerungssystems ist für das Wasser aus dem Kanal „Am Gremmberg“ zum Regenrückhaltebecken am Schierweg. Dieser offene Graben soll verrohrt werden.

Aufgrund der geplanten Versiegelung des Bodens wird die Grundwasserneubildung verringert. Der Oberflächenabfluss wird erhöht, so dass in den Vorflutern höhere Abflussspitzen auftreten können. Aus diesem Grund ist die Regenrückhaltung anzupassen. Näheres zur geplanten Regenwasserbeseitigung ist in Abschnitt 3.5.5 beschrieben.

3.10.3 Luft/Klima

Das Plangebiet ist unversiegelt und ackerbaulich genutzt. Es ist ein Kaltluftentstehungsgebiet, das jedoch nicht als Ausgleichsraum mit stark verdichteten Siedlungsbereichen korrespondiert. Besondere lufthygienische Belastungen bestehen nicht.

Die zukünftig zulässige Versiegelung durch den vorliegenden Bebauungsplan beeinträchtigt das Schutzgut Luft/Klima vor allem mittelbar durch die Verringerung des klimatischen Retentionsvermögens. Insofern geht die besondere klimaökologische Stellung des Gebiets verloren. Weitreichende Auswirkungen auf klimatische Wirkräume des Siedlungsbereichs sind nicht zu erwarten.

3.10.4 Arten und Lebensgemeinschaften

Das geplante Baugebiet nimmt eine ackerbaulich genutzte Fläche in Anspruch. Zur Beurteilung der Betroffenheit der Arten und Lebensgemeinschaften wurde im Frühjahr 2015 eine Biotoptypenkartierung durchgeführt (LaReG, 2015), da die Biotoptypen allgemeine Indikatoren für die Bedeutung von Flächen für den Naturhaushalt und Grundlage der Eingriffs- Ausgleichs- Bilanzierung sind. Weiterhin wurden Erfassungen zu gefährdeten oder geschützten Pflanzen und Brutvögeln sowie zum Feldhamster durchgeführt. Die Ergebnisse liegen als Karte und Ergebnisbericht vor, die Anlage der Begründung sind.

Im Geltungsbereich befindet sich eine große Ackerfläche. Angrenzend wurden im Süden und Osten Gräben und ruderale Randstrukturen erfasst. Im östlichen Graben befindet sich teilweise Schilfröhricht und im Regenrückhaltebecken ein naturnaher Verlandungsbereich aus Schilf und ein Rohrkolbenröhricht. Diese Biotoptypen sind nach § 30 BNatSchG unmittelbar geschützt. Im Westen grenzen weitere Ackerflächen an und im Norden ein locker bebautes Einzelhausgebiet.

Vorkommen gefährdeter Pflanzenarten wurden im Rahmen der Kartierungen nicht festgestellt.

Bei der Frühjahrskartierung 2015 wurden keine Hinweise (frisch geöffnete oder vorjährige Baueingänge) darauf gefunden, dass der Feldhamster aktuell im Plangebiet Baue angelegt hat und diese Fläche als Fortpflanzungs- und Ruhestätte nutzt. Die Kartierung wurde auf den Bereich des Plangebietes beschränkt, der sich grundsätzlich als Lebensraum für den Feldhamster eignet.

Brutvogelkartierung erfolgte von April bis Juni 2015.

Im Untersuchungsgebiet (einschließlich angrenzender Strukturen) wurden bei den Kartierungen insgesamt 29 Vogelarten festgestellt. Davon sind jedoch nur sechs Arten unmittelbar auf dem überplanten Acker oder an dessen randlichen Strukturen (Graben und Gehölze sowie Regenrückhaltebecken mit Röhrichen am Südrand) festgestellt worden, und weitere drei Arten waren nur als überfliegende Nahrungsgäste im Plangebiet zu beobachten. Die erfassten Brutvögel im Geltungsbereich sind nicht gefährdet oder streng geschützt. Der Kuckuck ist in Niedersachsen und auch hier in der Region Bergland mit Börden im Bestand gefährdet. Als potenzielle Wirtvogelarten kommen die vier in den Gehölzen bzw. dem Röhrich am Südrand der Fläche brütenden Arten Dorngrasmücke, Schwarzkehlchen, Rohrammer und Sumpfrohrsänger in Frage, somit besteht hier „Brutverdacht“ für diese gefährdete Art ebenso wie für das in Deutschland auf der Vorwarnliste geführte Schwarzkehlchen.

Von den drei Arten, die das Gebiet nur zur Nahrungssuche aufsuchen, ist der Rotmilan in Niedersachsen im Bestand stark gefährdet und die Rauchschwalbe gefährdet. Die Mehlschwalbe wird wegen zurückgehender Bestände auf der Vorwarnliste geführt.

Nach dem angewandten Bewertungsschema ist der im B-Plan dargestellte Bereich aufgrund der Brut des gefährdeten Kuckucks insgesamt aus Sicht der Avifauna mit mittlerer Bedeutung (Wertstufe III) einzustufen. Diese Bedeutung wird durch das Brutvorkommen der Schafstelze auf der Fläche sowie die Brutvorkommen der weiteren vier Arten in den randlichen Strukturen unterstrichen. Hinsichtlich der beiden Schwalbenarten, die diesen Bereich zur Nahrungssuche nutzen, ist dieser Bereich wegen der relativen Nähe zu deren Neststandorten als Nahrungshabitat ebenfalls mit mittlerer Bedeutung einzuordnen.

Der Horststandort des Rotmilans befindet sich vermutlich an den Waldrändern des südlich liegenden Waldgebietes. Die Rauch- und Mehlschwalben nisten als Gebäudebrüter in bzw. an Gebäuden der Ortslage Süplingen.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände (Zerstörung von Brutstätten) kann eine Bauzeitenregelung erfolgen (Bauausführungen zur Erschließung zwischen dem 01.09. und dem 28./29.02. des Folgejahres).

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Kiebitz-Brutreviers auf den südlich angrenzenden Flächen soll ein 1,2 bis 1,5 m hoher Wall entlang des Grabens am Schierweg angelegt werden. Er wird sich überwiegend auf der Grünfläche befinden sowie zum Teil auf den angrenzenden Baugrundstücken. Der Wall wird mit einer Hecke aus Sträuchern sowie einigen Überhältern bepflanzt.

Die möglichen Lebensraumverluste für bestimmte Brutvogelarten durch die dauerhafte Vergrämung in der Nähe der Grundstücke kann durch die geplanten Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden.

Unter der Voraussetzung der oben benannten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen tritt kein Verbotstatbestand nach § 44 (1) BNatSchG ein. Der Flächenverlust für die Arten, die den Bereich zur Nahrungssuche nutzen, wird als unerheblich bewertet, weil in der unmittelbaren Umgebung gleichermaßen geeignete Flächen verbleiben. Weitere Maßnahmen für andere Vogelarten sind nicht erforderlich.

3.10.5 Landschafts- (Orts-)bild

Das Plangebiet befindet sich am Ortsrand Süplingens, der hier durch das jüngere Wohnbaugebiet „Am Gremmberg“ und eine ehemalige Hofstelle mit großem, parkartigen Garten gebildet wird. Das Gelände fällt leicht nach Süden hin ab und ermöglicht in der offenen, überwiegend ackerbaulich genutzten Feldflur weite Sichtbeziehungen.

Durch die geplante Realisierung des Baugebietes wird der Ortsrand nach Westen verschoben. Es ist eine vergleichbare Gestaltung der Freiflächen wie im nördlich angrenzenden Baugebiet zu erwarten. Innerhalb der am Rand des Baugebiets festgesetzten Grünfläche erfolgen Anpflanzungen zur Ortsrandeingrünung. An der südlichen Geltungsbereichsgrenze soll eine zweireihige Strauchhecke mit einigen Überhältern gepflanzt werden. Hinsichtlich des nachbarschaftsrechtlichen Abstandes der Gehölze soll eine Regelung in den Kaufvertrag der Grundstücke aufgenommen werden (siehe 3.9).

Durch die Bepflanzungen kann eine landschaftsgerechte Neugestaltung erreicht werden.

10.6 Mensch (Immissionsschutz)

Gewerbelärm

Hinsichtlich der Lärmimmissionen sind die südlich gelegenen Gewerbe- und Industrieflächen in der Gemarkung Frelstedt zu betrachten. Die plangegebenen gewerblichen Bauflächen des Flächennutzungsplans greifen weit über die Flächen hinaus, die derzeit gewerblich genutzt werden.

Im Zusammenhang mit Bestrebungen zur Überplanung der vorhandenen Gewerbeflächen hat die Samtgemeinde die im FNP vorgesehenen Gewerbeflächen kritisch geprüft und beabsichtigt nun einen großen Teil der dargestellten Gewerbeflächen, auf denen bisher keine gewerbliche Nutzung stattfand, zurückzunehmen. Sie hat dazu am 16.2.2015 die Durchführung der 19. Änderung des FNP beschlossen. Abbildung 4 zeigt dazu den wirksamen FNP sowie den Vorentwurf der Änderung.



Abbildung 4: Änderungsbereich der 19. FNP-Änderung (links: wirksamer FNP, rechts: Vorentwurf der Änderung)

Schalltechnische Voruntersuchungen zeigen dazu, dass für die bereits genutzten Gewerbeflächen durch eine Kontingentierung der Emissionsrechte eine verträgliche Nachbarschaft mit dem nördlich angrenzenden Dorfgebiet gewährleistet werden kann. Da der berücksichtigte kritische Immissionsort in diesem Dorfgebiet sehr nahe an den emittierenden Flächen liegt, kann für das nun geplante allgemeine Wohngebiet trotz der um 5 dB(A) strengerer Orientierungswerte der DIN 18005 von einem geringeren Konfliktpotential ausgegangen werden kann. Die Orientierungswerte im Dorfgebiet liegen bei 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts während im Allgemeinen Wohngebiet tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) einzuhalten sind. Insofern entstehen mit den nun festgesetzten Wohnbauflächen keine neuen Restriktionen für bestehende Gewerbebetriebe oder die dort geplante Bauleitplanung für gewerbliche Nutzungen.

Verkehrslärm

Hinsichtlich des Verkehrslärms wurden die Bundesstraße 1 nördlich des Geltungsbereichs sowie die zweigleisige Eisenbahnstrecke im Süden untersucht (Bonk-Maire-Hoppmann, 2016). Das Gutachten ist Bestandteil der Begründung.

Am Tage (6.00 bis 22.00 Uhr) wird der für Allgemeine Wohngebiete maßgebliche Orientierungswert aus Beiblatt 1 der DIN 18005 von 55 dB(A) im gesamten Geltungsbereich sicher eingehalten bzw. unterschritten.

der Nachtzeit (22.00 bis 6.00 Uhr) ist demgegenüber im gesamten Geltungsbereich eine Überschreitung des maßgeblichen Orientierungswerts von 45 dB(A) zu erwarten. Dabei beträgt die Überschreitung des vorgenannten Bezugspegels bis zu rd. 8 dB(A). Pegelbestimmend sind die Schienenverkehrsgeräusche.

Aus den Pegelüberschreitungen ergibt sich die Notwendigkeit, Maßnahmen zum Schallschutz festzusetzen. Sofern Maßnahmen der architektonischen Selbsthilfe, die die Anordnung von Fenstern auf der der Lärmquelle abgewandten Seite nicht ausreichen, sind Maßnahmen des passiven Schallschutzes vorzusehen. Dies betrifft das Schalldämmmaß der Außenbauteile (insbesondere Fenster) schutzwürdiger Räume (Aufenthaltsräume). Bei Kinder- und Schlafzimmern ist ggf. eine schallgedämmte Lüftungsanlage oder eine vergleichbare Lösung vorzusehen.

Die Festsetzung der passiven Schallschutzmaßnahmen bezieht sich auf die in der DIN 4109 definierten Lärmpegelbereiche und dazu zugeordneten Anforderungen an die Schalldämmmaße der Außenbauteile. Die Lärmpegelbereiche werden im Regelfall aus dem für tags (6.00 bis 22.00 Uhr) ermittelten Beurteilungspegel ermittelt. Dies würde im vorliegenden (atypischen) Fall jedoch dem hohen, durch den unverminderten Güterverkehrslärm der Bahnstrecke verursachten Nachtpegel nicht gerecht werden. Insofern wird vom Gutachter eine alternative Berechnung der Lärmpegelbereiche unter Berücksichtigung der Nachtwerte vorgeschlagen. Die Gemeinde folgt diesem Vorschlag und setzt im Geltungsbereich die Lärmpegelbereiche IV und V fest sowie die dort erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen.

Landwirtschaft

Die nächstgelegene Hofstelle liegt ca. 100 m von der östlichen Grenze des Geltungsbereichs entfernt. Aufgrund der geringen Aktivitäten auf der Hofstelle sind im Geltungsbereich keine erheblichen Lärm-, Staub- oder Geruchsimmissionen dieses Betriebes zu erwarten.

Durch die Bewirtschaftung der im Westen an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen entstehen ggf. Stäube, Geräusche und Gerüche. Diese landwirtschaftlich verursachten Immissionen sind, sofern sie der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung entsprechen, in der Regel von den zukünftigen Anwohnern als ortsüblich zu tolerieren.

3.10.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

In unmittelbarer Nähe des Geltungsbereichs befindet sich eine archäologische Fundstelle. Bei den Erschließungsarbeiten für das nördlich anschließende Baugebiet sind 2001 Spuren einer vorgeschichtlichen Siedlung aufgefunden und dokumentiert wurden. Die Funde gehören in die vorrömische Eisenzeit um 700 v. Chr.. Da entsprechende archäologische Funde auch im Geltungsbereich möglich sind, soll vor Beginn der Erschließungsarbeiten eine entsprechende Erkundung des Geländes sowie ggf. das Bergen und Dokumentieren von Funden und Befunden erfolgen. Der zuständige Fachdienst beim Landkreis hat bereits eine Konzeption für diese Erkundung vorgelegt.

Weitere Kulturgüter oder besondere sonstige Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen.

3.10.8 Wechselwirkungen zwischen den Sachgütern

Umweltauswirkungen durch besondere Wechselwirkungen, die über die selektiv betrachteten Auswirkungen auf die Schutzgüter hinausgehen, sind im Rahmen der vorliegenden Planung nicht zu berücksichtigen.

3.10.9 Beeinträchtigungen der Schutzgüter des Naturschutzrechts und deren Ausgleich

Im Rahmen der Abwägung über den Bebauungsplan sind die zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch geeignete Maßnahmen zu minimieren bzw. auszugleichen. Die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich erfolgt unter Verwendung einer Arbeitshilfe des Niedersächsischen Landesbetriebs für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (Breuer, Naturschutzfachlichen Hinweisen zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung 14.Jg, Nr. 1, 1994), (Breuer, Aktualisierung "Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung", 2006).

insichtlich des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften sind Biotoptypen der Wertstufen III und höher auszugleichen. Dies betrifft im vorliegenden Fall den Graben entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze (FGR/UHM). Für das Regenrückhaltebecken wird ein Mittelwert berücksichtigt. Einerseits sind Regenrückhaltebecken der Wertstufe II zugeordnet, da sie einer Pflege unterliegen und nach technischen Gesichtspunkten gestaltet sind. Andererseits entwickelt sich an diesem Standort in der topografischen Situation des Regenrückhaltebeckens ein Röhricht, das der Wertstufe IV zuzurechnen ist. In der Bilanzierung wird daher für die Gesamtfläche des Regenrückhaltebeckens die Wertstufe III berücksichtigt. In Tabelle 1 Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften sind für den Geltungsbereich die Biotoptypen im Bestand sowie für die Planung mit ihren Flächengrößen und Wertstufen bilanziert. Die Bilanzierung lässt die Fläche des Schierwegs außer Acht, da dort keine Biotopumwandlung erfolgt.

Tabelle 1 Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Biotoptyp	Code	Bestand (m ²)	Planung (m ²)	Wertstufe	Biotop-/Kompensationswert (m ²)
Acker	AT	35472		II	-
Graben	FGR/UHM	680		III	-680
Weg	OWV/UHM	90		II	-
Ziergebüsch	BZN	20		II	-
Regenrückhaltebecken mit Röhrichten und Ruderalflur	SXS/VERR/ERS/UHF	872	2331	III	1459
Bebauung, Versiegelung, Verkehrsflächen			16355	-	-
Neuzeitliche Ziergärten	PHZ		15781	I	-
Öffentliche Grünflächen, Anpflanzungen, Ruderalfluren, Extensive Rasenflächen	HFS, HFM, UHM, GRR		2667	III	2667
					3446

Tabelle 1 zeigt, dass die neu entstehenden Biotoptypen der Wertstufe III einen um 3446 m² größeren Umfang haben, als die verloren gehenden. Insofern kann die nach dem Model notwendige Kompensation innerhalb des Geltungsbereichs geleistet werden.

Für Eingriffe in das Schutzgut Boden sind Ausgleichsmaßnahmen entsprechend der zu erwartenden Versiegelung im Verhältnis 1:0,5 zu leisten. Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt sind nicht betroffen. Die nachfolgende Tabelle ermittelt für die Bauflächen den Versiegelungsanteil. Dabei ist die Überschreitung der GRZ um 50% durch Zufahrten, Nebenanlagen etc. zu beachten. Für Verkehrsflächen wird eine vollständige Versiegelung angenommen.

Tabelle 2: Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden

Planung	Fläche [m ²]	Versiege- lungsgrad	Kompensa- tionsfaktor	Kompensa- tionsbedarf [m ²]
Eingriffsflächen im Geltungsbereich				
Baufläche, WA	28.692	45%	0,5	6.456
Verkehrsfläche	3.444	100%	0,5	1.722
Kompensationsbedarf				8.178
Kompensationsflächen im Geltungsbereich				
Biotope der Wertstufe III (Saldo aus Tabelle 1)				3.446
verbleibender Kompensationsbedarf				4.732

Die Kompensation der Beeinträchtigungen erfolgt durch bodenextensivierende Maßnahmen, sofern keine Möglichkeit der Entsiegelung von Flächen besteht. Die Gemeinde Sülplingen hat keine Möglichkeit Flächen im notwendigen Umfang zu entsiegeln.

Eine entsprechende Bodenextensivierung findet durch die Aufgaben der Bewirtschaftung von Ackerflächen und die Umwandlung in extensiv genutzte Biotope mit Dauervegetation statt. Im vorliegenden Fall ergeben sich somit bereits durch die im Geltungsbereich festgesetzten Grünflächen zur Ortsrandeingrünung sowie das Regenrückhaltebecken Kompensationsflächen.

Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut Boden sind zusätzlich zu denen für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften durchzuführen. Insofern wurden nur der Saldo an Biotoptypen der Wertstufe III aus Tabelle 1 berücksichtigt, also die über die Kompensation der Biotope hinausgehende Extensivierung von Ackerflächen zu Gehölzpflanzungen und anderen Biotopen der Wertstufe III.

Der in Tabelle 1 ermittelte verbleibende Kompensationsbedarf, der außerhalb des Geltungsbereichs geleistet werden muss, soll im direkten Anschluss an frühere Ausgleichsmaßnahmen südlich des Schierwegs erfolgen. Die Fläche wird aus der Bewirtschaftung genommen und soll der natürlichen Sukzession unterliegen. Damit können auch Beeinträchtigungen betroffener Vogelarten ausgeglichen werden. Die Gemeinde wird die Maßnahmen auf dem Flurstück 337/2, Flur 7 der Gemarkung Sülplingen durch einen Vertrag und eine Baulast rechtlich absichern.

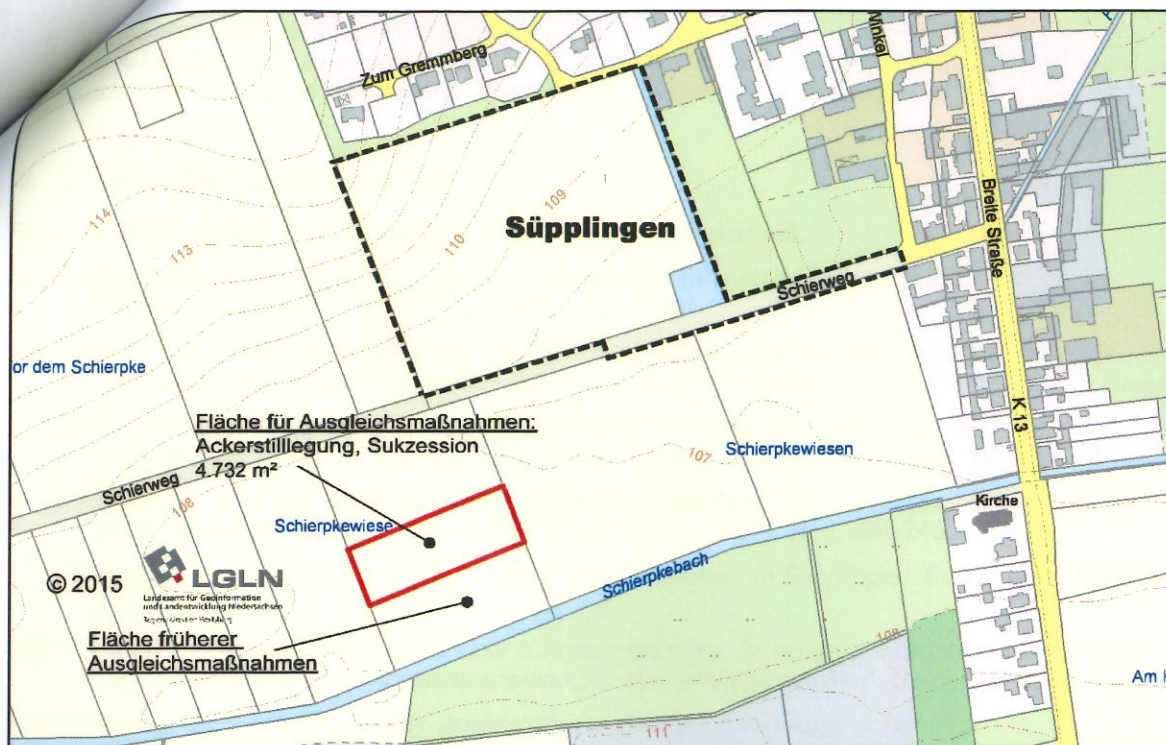


Abbildung 5: Lage der Fläche für Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs. M 1:5.000
Quelle: AK5

3.10.10 Artenschutz

Das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 (1) BNatSchG kann durch eine Bauzeitenregelung (Beginn der Bauausführungen zur Erschließung des B-Plangebietes nur außerhalb der Brutzeit zwischen dem 01.09. und dem 28./29.02. des Folgejahres) bzw. die Durchführung alternativer Maßnahmen wie Vergrämung vermieden werden.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Kiebitz-Brutreviers auf den südlich angrenzenden Flächen wird innerhalb der südlichen Grünfläche eine Verwallung mit einer Höhe von ca. 1 m angelegt und darauf eine Hecke aus einheimischen Sträuchern gepflanzt.

3.10.11 Überwachung

Hinsichtlich der Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgen entsprechende Kontrollen der prognostizierten Vegetationsentwicklung.

Weitere Maßnahmen zur Überwachung sind nicht vorgesehen.

3.10.12 Zusammenfassung

Mit dem vorliegenden B-Plan soll die Siedlungsentwicklung am westlichen Ortsrand von Süpplingen fortgesetzt werden, um Bauflächen überwiegend für den Einfamilienhausbau zur Verfügung zu stellen.

Die in Anspruch genommenen Ackerflächen haben nur eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt. Geschützte Pflanzen wurden nicht festgestellt. Mit der Realisierung des Baugebietes gehen Brutplätze verschiedener Vogelarten verloren. Und für einen weiteren Brutplatz ist eine vergrämende Wirkung zu befürchten. Die Beeinträchtigungen können zum Teil minimiert und durch eine nahe gelegene Ausgleichsmaßnahme kompensiert werden.

Hinsichtlich der tatsächlichen und planerisch zu berücksichtigenden Lärmimmissionen liegt eine grobe Prognose im Rahmen der 19. FNP-Änderung vor. Die Änderung beabsichtigt die dargestellten Gewerbeflächen zu verringern. Da die emittierenden Gewerbebetriebe die nächstgelegene Wohnnutzung mit dem Schutzanspruchs eines Dorfgebietes zu beachten haben, sind aufgrund der

größeren Distanz Richtwertüberschreitungen durch Gewerbelärm im Geltungsbereich auch
 WA-Flächen nicht zu erwarten. Zur Berücksichtigung des Schienenlärms der südlich gelegenen
 Bahnstrecke 1900 werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

4 Literaturverzeichnis

- Birkit - Quentin. (2004). *Landschaftsrahmenplan Landkreis Helmstedt*.
- Bonk-Maire-Hoppmann. (2016). *Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan "Vor dem Schierpke" Änderung "Am Lelmweg - Südseite"*.
- Breuer, W. (1994). Naturschutzfachlichen Hinweisen zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung 14.Jg, Nr. 1. *Inform.d.Naturschutz Niedersachs. 14.Jg, Nr. 1*.
- Breuer, W. (2006). Aktualisierung "Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung". *Inform.d.Naturschutz Niedersachs. 26.Jg, Nr. 1*.
- Erich Bierhals, O. v. (2004). Wertstufen und Regenerationsfähigkeit der Biotoptypen in Niedersachsen. *Inform.d. Naturschutz Niedersachs., 24. Jg, Nr.4, 231-240*.
- geo-log. (2015). *Erschließung des BG „An den Schierpkewiesen“ in Süplingen, Baugrunderkundung und –beurteilung*.
- LaReG. (2015). *Kartierung von Feldhamster (Cricetus cricetus), Brutvögeln, Biotoptypen und Pflanzen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „An den Schierpkewiesen“, Gemeinde Süplingen*.
- Niedersächsischer Städtetag. (2013). *Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung*.

Die Begründung wurde unter Behandlung / Berücksichtigung der zu dem Bauleitplanverfahren ergangenen Stellungnahmen in der Sitzung am 9.8.2016 durch den Rat der Gemeinde Süplingen beschlossen.

Der Gemeindedirektor

...gez. Matthias Lorenz.....

Matthias Lorenz

Süplingen, den 10.8.2016