Gemeinde Bahrdorf

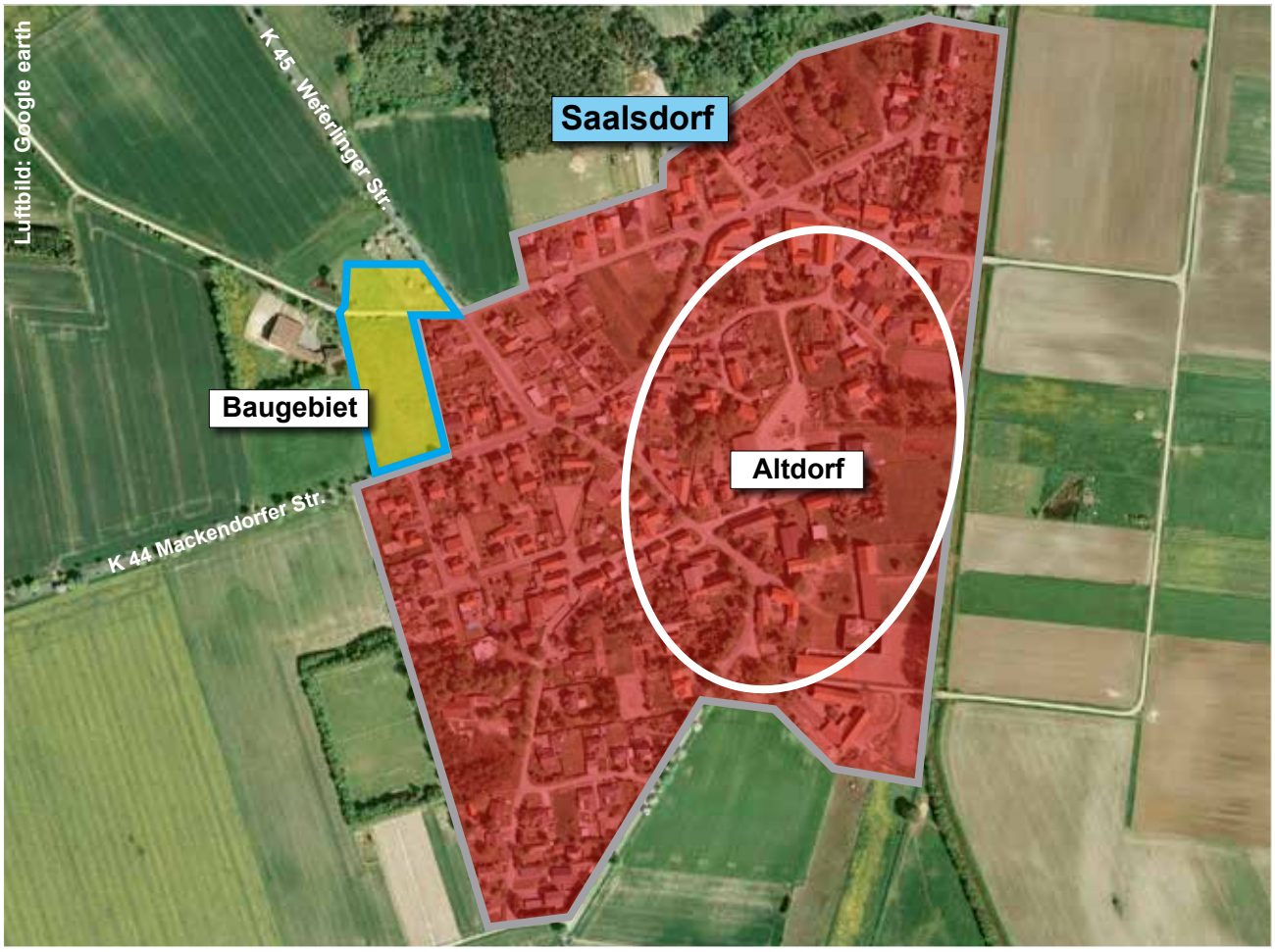
Ortsteil Saalsdorf

Bebauungsplan Lehmkuhlenweg

Bebauungsplan der Innenentwicklung im Außenbereich gem. § 13b BauGB

Stand § 10 Abs. 3 BauGB

Rechtskräftige Fassung vom 24.04.2019



Schütz ■ Planungsbüro ■ Braunschweig

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), in Verbindung mit § 58 Abs. 2 Nr. 2 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Bahrdorf diesen Bebauungsplan „Lehmkuhlenweg“ bestehend aus der Planzeichnung (Zeichnerischen Festsetzungen) und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Bahrdorf, den 15.04.2019 gez. Fricke
Gemeindedirektor

L.S.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Bahrdorf hat in seiner Sitzung am 19.04.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 (1) BauGB am 23.07.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Bahrdorf, den 15.04.2019 gez. Fricke
Gemeindedirektor

Planunterlage

Plangrundlage: Amtliche Liegenschaftskarte sowie eigene örtliche Vermessungen, M 1:1000; Auftrag: A.-Nr.: 18FM3034/7 vom 19.02.2019, herausgegeben vom Katasteramt Helmstedt, bereitgestellt durch das Vermessungsbüro Wolfsburg.

Landkreis: Helmstedt, Gemeinde: Bahrdorf, Gemarkung: Saalsdorf, Flur 4.
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 5 Abs.3 § 9 Abs.1 Nr.2 Nds. Vermessungsgesetz vom 01.02.2003, Nds GVBl. 1/2003, S. 5).
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze mit Stand vom Februar 2019 vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Wolfsburg, den 09.04.2019 gez. Stein
Vermessungsbüro Wolfsburg (ÖbVI)

L.S.

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:
Planungsbüro Schütz Braunschweig
Am Hohen Felde 11, 38104 Braunschweig

Braunschweig, den 01.04.2019 gez. Schütz
Planverfasser

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bahrdorf hat in seiner Sitzung am 11.10.2018 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 22.10.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 30.10.2018 bis 30.11.2018 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Bahrdorf, den 15.04.2019 gez. Fricke
Gemeindedirektor

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Bahrdorf hat den Bebauungsplan nach Prüfung aller im Aufstellungsverfahren vorgebrachten Stellungnahmen, Anregungen und Hinweise gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 14.03.2019 als Satzung (§ 10 (1) BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Bahrdorf, den 15.04.2019 gez. Fricke
Gemeindedirektor

L.S.

Bekanntmachung und Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gem. § 10 (3) Satz 1 BauGB am 24.04.2019 im Amtsblatt für den Landkreis Helmstedt Nr. 17 bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit gem. § 10 (3) Satz 4 BauGB am 24.04.2019 rechtsverbindlich geworden.

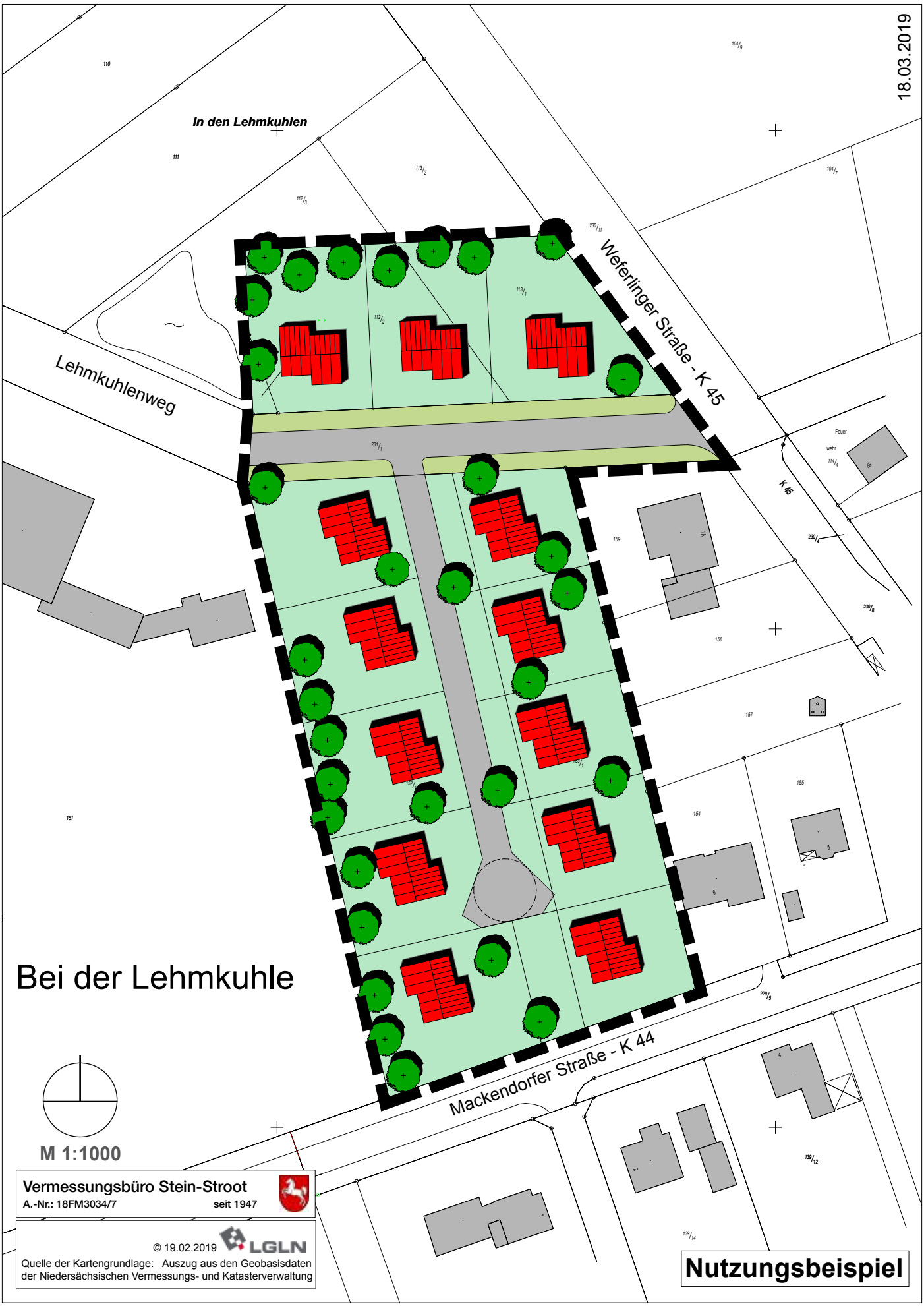
Bahrdorf, den 14.05.2019 gez. Fricke
Gemeindedirektor

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften gemäß § 214 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Bahrdorf, den _____ _____
Gemeindedirektor

Gemeinde Bahrdorf OT Saalsdorf

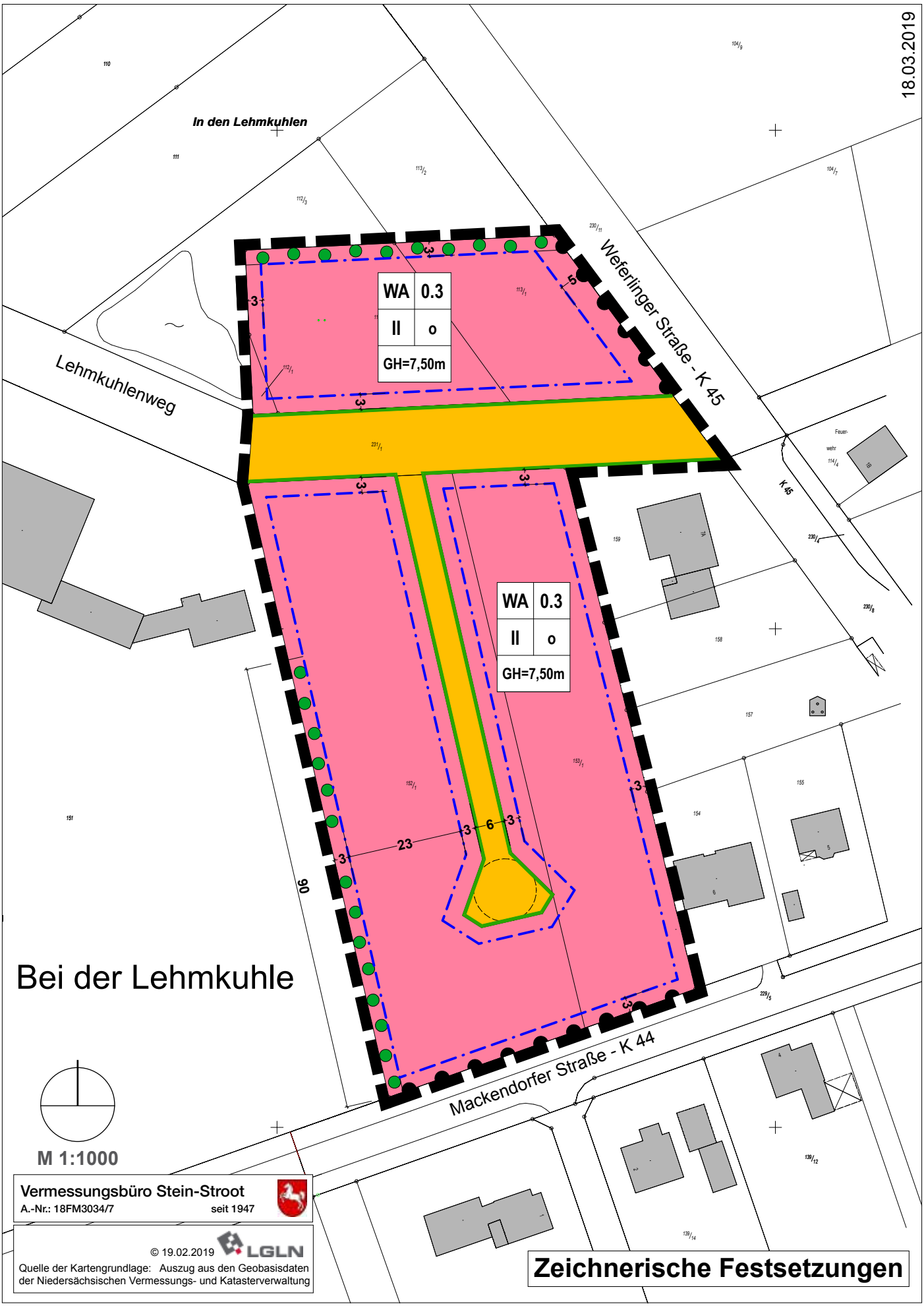
Bebauungsplan Lehmkuhlenweg



Schütz ■ Planungsbüro ■ Braunschweig

Gemeinde Bahrdorf OT Saalsdorf

Bebauungsplan Lehmkuhlenweg



Vermessungsbüro Stein-Stroot
A.-Nr.: 18FM3034/7 seit 1947

© 19.02.2019 LGLN
Quelle der Kartengrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

Zeichnerische Festsetzungen

PLANZEICHENERKLÄRUNG PlanzV 90

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB, §§1-11 BauNVO)

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO), TF 1 + 3

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,3 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

GH=7,5m Gebäudehöhe als Höchstmaß, TF 2

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 23 BauNVO)

o offene Bauweise

Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 und §9 (6) BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt, TF 4

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Pflanzstreifen, TF 5

Sonstige Planzeichen

Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 und Nr. 6 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA gem. § 4 BauNVO) sind die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 1 Abs. 5 und 9 nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB, §§ 16 und 18 BauNVO)

Höhe baulicher Anlagen
Die maximal zulässige Gebäudehöhe GH beträgt 7,5 m.
Untere Bezugsebene ist die mittlere Endausbauhöhe der angrenzenden Verkehrsfläche, gemessen senkrecht zur Mitte der Gebäudeseite, die der erschließenden Straße zugewandt ist.

Oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt des Gebäudes (oberstes Bauteil aus Bauprodukten).

3. Garagen und überdachte Stellplätze (§ 9 (1) Ziff. 4 BauGB)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur ab einem Abstand von mindestens 5 m von den öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.

4. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Ziff. 11 und § 9 Abs.6 BauGB)

In den festgesetzten Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt sind Zufahrten und Zugänge zu den anschließenden Verkehrsflächen nicht zulässig.

5. Maßnahmen und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 a+b)

Die Pflanzstreifen von 3 m Breite sind wie folgt zu bepflanzen:

- als 1-reihige geschnittene Hecke mit 3 Sträuchern/lfm im Abstand von 80 - 100 cm von der Grenze.
  Gehölzliste und Qualität der Sträucher 2 x verpfl. o.B., 80-100 cm: Weißdorn (Crataegus monogyna), Hainbuche Carpinus betulus), Feldahorn (Acer campestre)
- oder mit Sträuchern und Bäumen, im Verhältnis je 6 Sträucher / 1 Baum, in 2 Reihen versetzt, Reihenabstand 1,5 m, Pflanzabstand in der Reihe 1,5 m,
  Gehölzliste und Qualität der Sträucher 2 x verpfl. o.B., 80-100 cm: Eingriffliger Hartriegel (Cornus sanguinea),Haselnuss (Corrylus avellana),Liguster (Ligustrum vulgare), Hunds-Rose (Rosa canina), Weinrose (Rosa rubiginosa), Schwarze Johannisbeere (Ribes nigrum), Holunder (Sambucus nigra).
  Gehölzliste und Qualität der kleinkronigen Bäume, Hochstamm, 3 x verpfl.m.B., STU min.10-12 cm: Feld-Ahorn (Acer campestre), Kupfer-Felsenbirne (Amelanchier lamarckii), Hainbuche (Carpinus betulus), Hahnensporn-Weißdorn (Crataegus crus-galli), Pflaumenblättriger Weißdorn (Crataegus x prunifolia), Zierapfel in Sorten (Malus in Sorten), Mehlbeere in Sorten (Sorbus aria in Sorten).

Die Pflanzungen sind zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind spätestens in der folgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

Gemeinde Bahrdorf
Ortsteil Saalsdorf

Bebauungsplan Lehmkuhlenweg

Bebauungsplan der Innenentwicklung im Außenbereich gem. § 13b BauGB

Begründung

Stand § 10 Abs. 3 BauGB

Foto: Kirchenfan (Wikimedia Commons)

Schütz ■ Planungsbüro ■ Braunschweig

Inhaltsverzeichnis Seite

1.	Anlass und Ziele des Bebauungsplanes	3
2.	Bebauungs- und Erschließungskonzept	7
3.	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	8
3.1	Landes-Raumordnungsprogramm	8
3.2	Regionales RaumordnungsprogrammSatzungen	8
3.3	Flächennutzungsplan	10
3.4	Bebauungsplan	11
3.5	Vorrangige Innenentwicklung	11
4	Festsetzungen des Bebauungsplanes	13
4.1	Räumlicher Geltungsbereich	13
4.2	Art der baulichen Nutzung	13
4.3	Maß der baulichen Nutzung	14
4.4	Baugrenzen	14
4.5	Bauweise	14
4.6	Verkehrsflächen	15
4.7	Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft	16
5.	Ver- und Entsorgung	16
6.	Immissionen	17
6.1	Immissionen K 44 und K 46	17
6.2	Sonstige Immissionen	17
7.	Bodengutachten	17
8.	Altlasten	19
9.	Umweltbelange	19
10.	Kompensation	20
11.	Flächenbilanz	20
12.	Bodenordnung	21
13.	Kosten	21
14.	Hinweise aus Sicht der Träger öffentlicher Belange	21
15.	Bauleitplanverfahren - Abwägung	22
16.	Verfahrensvermerk	22

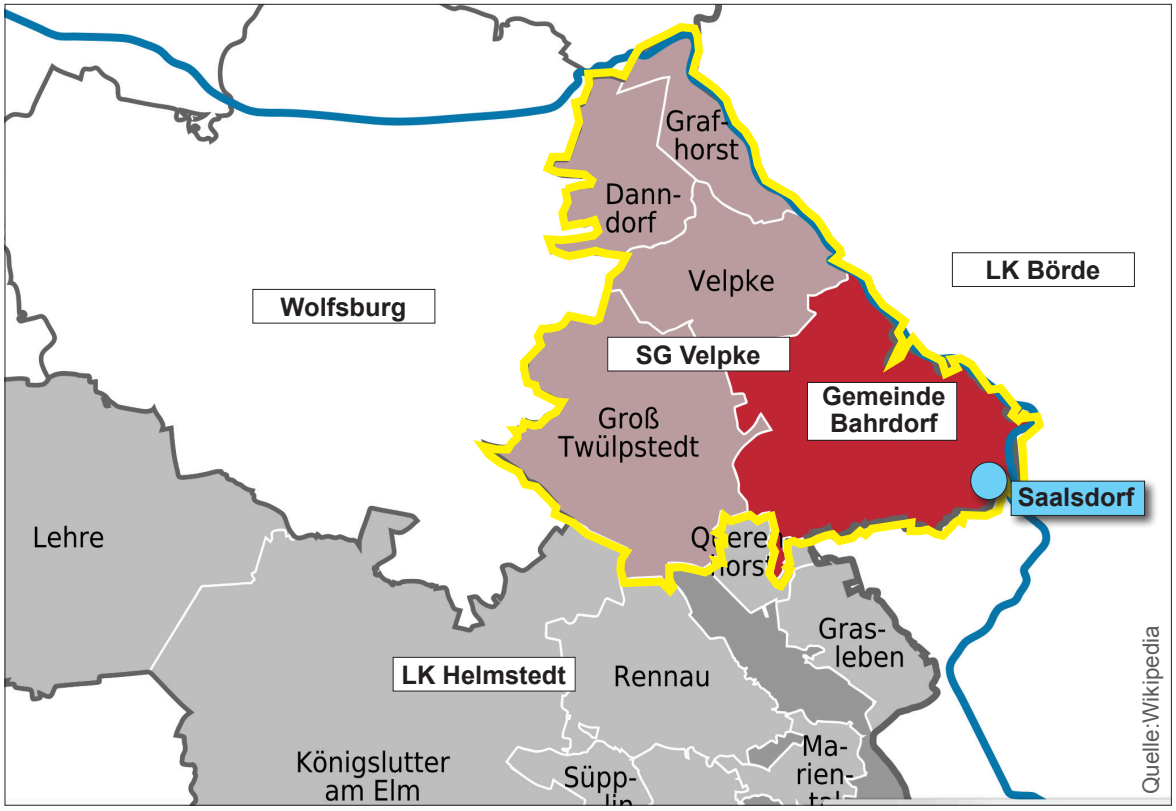
Anhang

Umweltbericht

Bauleitplanverfahren - Abwäguung

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.



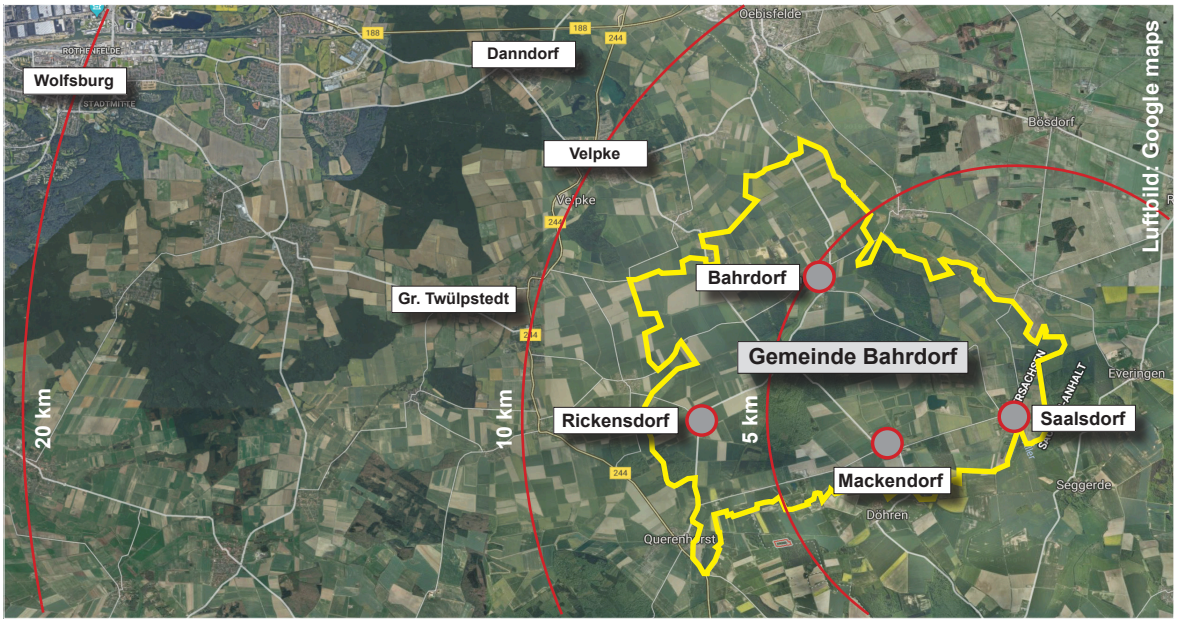
Kommunale Struktur

Das Gebiet der Samtgemeinde Velpke hat eine Fläche von rund 120 km². Zur Samtgemeinde gehören die Mitgliedsgemeinden Bahrdorf, Danndorf, 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.



Gemeinde Bahrdorf: Räumliche Lage

Die Gemeinde Bahrdorf liegt im Südosten des Samtgemeindegebietes und ist mit einer Fläche von über 40 km² die flächengrößte Gemeinde in der Samtgemeinde Velpke. Zur Gemeinde Bahrdorf gehören die Ortsteile Bahrdorf, Mackendorf, Rickensdorf und Saalsdorf mit insgesamt 1.864 Einwohnern.

Die Ortschaft Saalsdorf liegt im Südosten des Gemeindegebietes direkt an der Landesgrenze nach Sachsen-Anhalt bzw. der ehemaligen Grenze zur DDR.

1179 wird Saalsdorf erstmals urkundlich als Selestorp erwähnt. In früherer Zeit gehörte Saalsdorf zum Bistum Halberstadt. Im 18. Jahrhundert wurde die heutige Kirche erbaut. Adliges Gericht für Saalsdorf war Altena. Von 1807 bis 1813 gehörte Saalsdorf zum Kanton Weferlingen im Distrikt Helmstedt, im Departement der Oker des Königreiches Westphalen. 1871 wurde die heute noch stehende Eiche am Dorfplatz gepflanzt.

Lithographie: Friedrich Trackert, 1848

Infolge der Flucht und Vertreibung Deutscher aus Mittel- und Osteuropa von 1945–1950 hatte sich die Einwohnerzahl von Saalsdorf von 363 (1939) auf 644 (1950) vergrößert, davon waren 1950 226 Heimatvertriebene. In den Jahrzehnten danach nahm die Einwohnerzahl durch die abgelegene Lage Saalsdorfs an der DDR-Grenze und das geringe Angebot an Arbeitsplätzen wieder ab. (Quelle: Wikipedia)

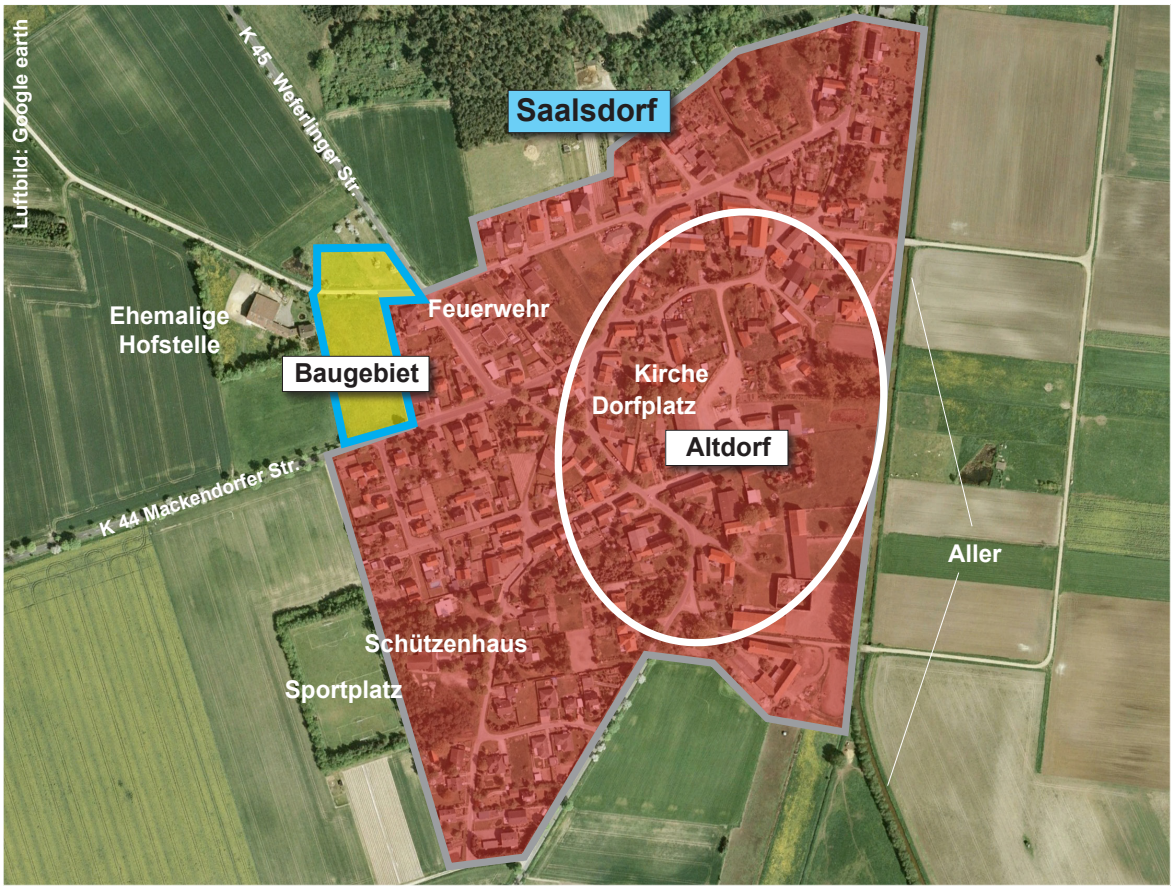
2017 (Stichtag 31.12.) lebten in Saalsdorf 282 Einwohner.

In Saalsdorf sind als öffentliche Einrichtungen ein Dorfgemeinschaftshaus, ein Feuerwehrhaus, ein Spielplatz, Sportanlagen und ein Sportheim, ein Schützenplatz mit Schießstand und ein Friedhof mit Kapelle vorhanden. Grundschule und Kindergarten befinden sich in Bahrdorf.

In Saalsdorf bestehende Vereine sind der Schützenverein Saalsdorf, der Sportverein SV Saalsdorf e.V., die Freiwillige Feuerwehr und der Fastnachtsverein.

Einzelhandelsgeschäfte des täglichen Bedarfs sind heute in Saalsdorf nicht mehr vorhanden. Die benachbarten, zentralen Orte mit ihren infrastrukturellen Angeboten zur Deckung des täglichen und des speziellen Bedarfs sind über Kreisstraßen gut in das überörtliche Straßennetz eingebunden. Das Grundzentrum Velpke ist in 10 km, das Mittelzentrum Helmstedt und das Oberzentrum Wolfsburg sind in 20 km erreichbar. Das benachbarte Weferlingen mit guten Einkaufsmöglichkeiten liegt nur 5 km entfernt.

Weiterhin ist Saalsdorf über Buslinien 380, 381 und die Schulbuslinie 382 an das ÖPNV-Netz angeschlossen.



Saalsdorf: Siedlungsstruktur und Nutzungen

Saalsdorf liegt im äußersten Osten von Niedersachsen, nur rund einen Kilometer von der Landesgrenze nach Sachsen-Anhalt entfernt. Östlich von Saalsdorf fließt die Aller entlang. Die Landschaft um Saalsdorf wird zum Helmstedter Holzland gezählt. Im Osten und Süden von Saalsdorf erstreckt sich das Landschaftsschutzgebiet Harbke-Allertal.

Saalsdorf gliedert sich siedlungshistorisch und von der Nutzungsstruktur in das ursprüngliche 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 Ortmitte wird geprägt von der Kirche und dem Dorfplatz. Wohngebiete entstanden sukzessive im Westen und Norden der Ortslage.

Neue Wohngebiete sind in den letzten 25 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 Saalsdorf und den umliegenden Ortschaften sind, bzw. ehemalige Einwohner, deren Wunsch es ist, nach Saalsdorf zurückzukommen.

Aller

Johannes-Baptista-Kirche

Hofstelle am Seggerder Weg

Fotos: Kirchenfan (Wikimedia Commons)

Alte Schule

So lässt sich der große Bedarf an einer `echten Eigenentwicklung´ in Saalsdorf erklären und begründen.

Die Möglichkeiten der Innenentwicklung insbesondere durch Maßnahmen der Nachverdichtung und durch Schließung von Baulücken sind innerhalb von Saalsdorf nur begrenzt verfügbar. Um der Nachfrage gerecht zu werden, soll die Bereitstellung von Bauplätzen durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes ermöglicht werden.

Als potentieller Standort zur Entwicklung von Wohnbauflächen bietet sich eine ca. 1 ha große, bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche im Westen der Ortslage an. Das Plangebiet schließt im Osten und Süden an vorhandene Siedlungsteile an.

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 Saalsdorf 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.

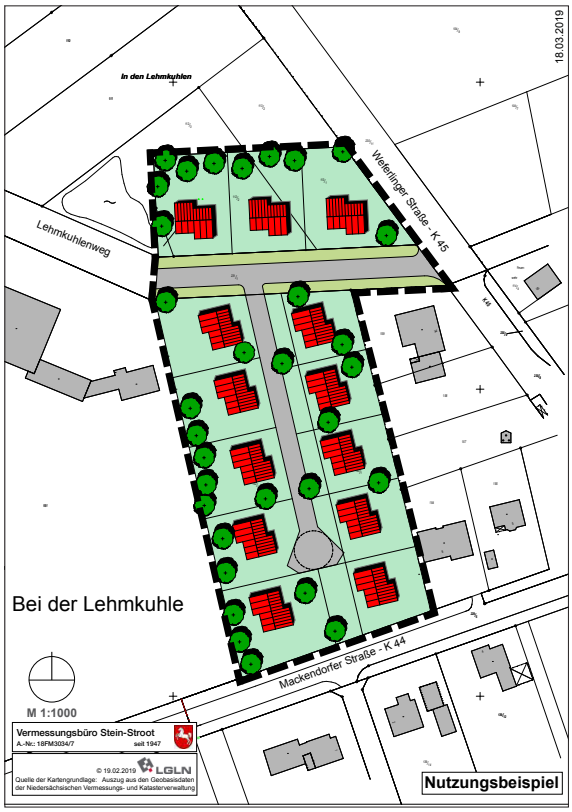
Eine „nachhaltige Entwicklung” verfolgt das Ziel, die Lebensgrundlagen und Entwicklungschancen für jetzige und künftige Generationen zu sichern bzw. wieder herzustellen.

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bahrdorf hat am 19.04.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes `Lehmkuhlenweg´ im Ortsteil Saalsdorf beschlossen.

2. Bebauungs- und Erschließungskonzept

Das Plangebiet liegt im Westen der Ortslage von Saalsdorf. Es hat eine Größe von ca. 1 ha und wird zur Zeit landwirtschaftlich genutzt. Das Gelände fällt von Südosten nach Nordwesten um ca. 2 m ab.

Das Baugebiet



Bebauungskonzept Lehmkuhlenweg

Das Plangebiet schließt im Osten direkt an die bebauten Ortsteile an. Im Süden grenzt es an die Mackendorfer Straße mit der sich anschließenden Einfamilienhausbebauung. Westlich befindet sich eine ehemals landwirtschaftlich genutzte Hofstelle. Im Norden und Südwesten liegen landwirtschaftliche Flächen.

Das Bebauungskonzept sieht 13 Wohnbaugrundstücke mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 650 - 800 m² vor. Die südlich und östlich angrenzenden Siedlungsteile weisen Wohnnutzungen mit Einfamilienhäusern in 1- bis 2-geschossiger Bauweise auf. Diese offene Bauweise mit Wohngebäuden soll auch für das Plangebiet zulässig sein.

Die verkehrliche Anbindung an das inner- und überörtliche Straßennetz erfolgt über die Straße `Lehmkuhlenweg. Die Planstraße zur inneren Erschließung des Baugebietes ist als Stichweg vorgesehen.

Saalsdorf ist in den Öffentlichen Personennahverkehr über die Buslinie 380 (Helmstedt - Velpke - Wolfsburg), die Buslinie 381 (Velpke − Grafhorst − Bahrdorf − Saalsdorf - Mackendorf − Groß Sisbeck) und die Schulbuslinie 382 (Saalsdorf - Bahrdorf) eingebunden. Die Bushaltestelle `Weferlinger Straße´ ist vom Baugebiet in max. 200 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.

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

Eine planmäßige Versickerung des Regenwassers im Baugebiet ist aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich.

Die Ableitung des Niederschlagwassers kann nach Angaben des Wasserverbandes Vorsfelde ohne Rückhaltung über einen Anschluss an den vorhandenen RW-Kanal erfolgen.

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 insbesondere 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.

Auch außerhalb der Zentralen Orte ist 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 ortspezifisch sichergestellt werden.

In Gemeinden mit gleich bleibender Einwohnerzahl ist eine Siedlungstätigkeit möglich, da aufgrund der Verkleinerung der durchschnittlichen Personenzahl je Haushalt die Zahl der Haushalte zunimmt.

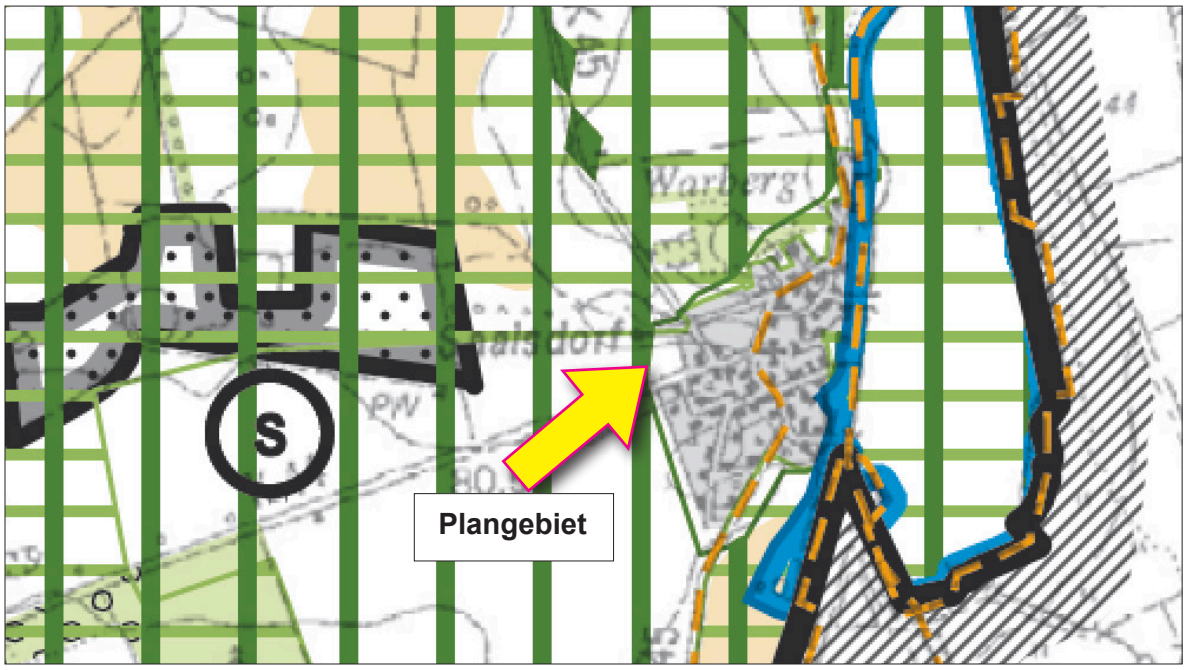
Jahr	1821	1871	1905	1925	1939	1950	1956	2000	2017
Einwohner	393	422	360	417	363	644	477	315	282

Einwohnerstatistik Saalsdorf

Die Einwohnerstatistik Saalsdorfs verdeutlicht, dass die aktuelle Einwohnerzahl von 2017 die niedrigste seit 200 Jahren ist. Im Zeitraum von 1950 bis 2017 hat sich die Anzahl der Einwohner mit 56% um mehr als die Hälfte reduziert.

Dies ermöglicht eine bedarfsgerechte Entwicklung für Saalsdorf, die an den Grundsätzen der Eigenentwicklung auszurichten ist. Der zugrunde liegende Orientierungswert zur Eigenentwicklung geht von einem Angebot von 3,5 Wohneinheiten pro Jahr und pro 1000 Einwohner aus. Die Eigenentwicklung ist in der Regel auf einen 10-jährigen Planungshorizont auszurichten. Der vorliegende verbindliche Bauleitplan mit 13 Wohneinheiten entspricht einer Eigenentwicklung auf der Grundlage eines 13-jährigen Planungshorizonts.

Das für einen Planungshorizont von zehn Jahren zulässige Maß der Eigenentwicklung wird durch die vorliegende Planung unwesentlich überschritten. Da aufgrund der geringen absoluten Zahl von insgesamt etwa 13 möglichen Wohneinheiten eine Beeinträchtigung benachbarter zentraler Orte nicht zu erwarten ist, bestehen aus raumordnerischer Sicht keine Bedenken gegenüber der Planung.



Auszug RROP 2008 RGB

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

Die Zeichnerische Darstellung des RROP weist für die Teilfläche nördlich des Lehmkuhlenweges (ca. 2.500 m²) *Vorbehaltsgebiet Erholung* aus. Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sollen so abgestimmt werden, dass diese Gebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden.

Da die Ausweisung nicht nur für das Plangebiet, sondern für die nörlich, östlich und südlich an den Siedlungsbereich von Saalsdorf anschließenden Landschaftsteile erfolgt, sind die Möglichkeiten einer Ortsentwicklung eingeschränkt. In Abwägung der unterschiedlichen Belange wird der Siedlungsentwicklung aufgrund der unwesentlichen Flächengröße gegenüber den Belangen der Erholung der Vorrang eingeräumt.

3.3 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Velpke stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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 sie den Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Lehmkuhlenweg“ erfolgt auf der Grundage 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 – VORIS 21072) § 17 geändert durch § 4 des Gesetzes vom 06.04.2017 (Nds. GVBl. S. 116),
- die Planzeichenverordnung 1990 - (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (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 Flächenneuinanspruchnahme zu. Für die Bauleitplanung sind insoweit insbesondere die Einführung eines Vorrangs der Innenentwicklung (§ 1 Absatz 5 Satz 3 BauGB), die erweiterten Begründungsanforderungen bei der Umwandlung von landwirtschaftlich und als Wald genutzten Flächen (§ 1a Absatz 2 Satz 4 BauGB) zu berücksichtigen.

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

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

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

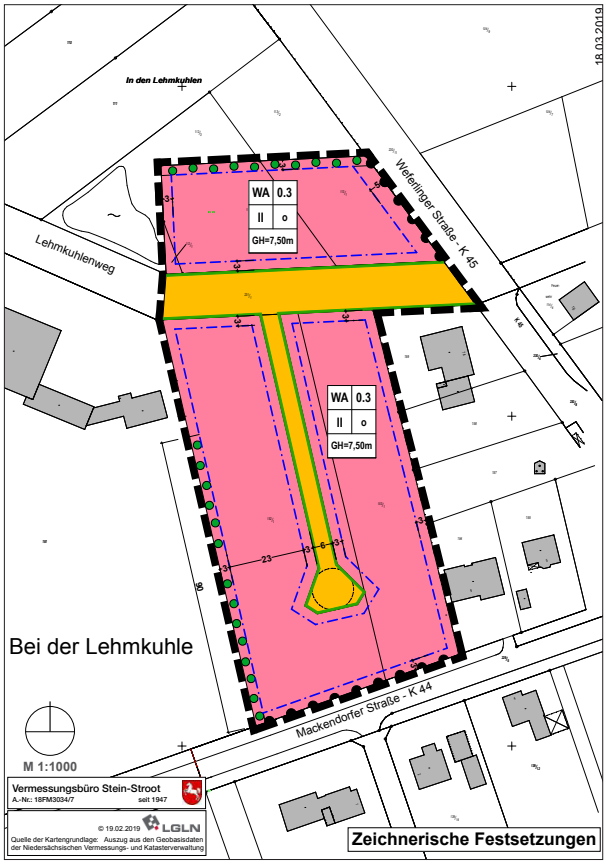
Die neue Bestimmung steht im Zusammenhang mit der Ergänzung der Bodenschutzklausel durch die erweiterten Begründungsanforderungen bei der (Neu-) Inanspruchnahme von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Siedlungszwecke (§ 1a Absatz 2 Satz 4 BauGB) und ist wie diese vor dem Hintergrund 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 „Baulandsperre“ oder eines „Versiegelungsverbotes“ zu verstehen. Vielmehr ist die vorrangige Ausrichtung der Bauleitplanung auf die Innenentwicklung bei der Festlegung der jeweiligen Zielen 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 Saalsdorf auf der Grundlage einer Luftbildauswertung und einer örtlichen Bestandsaufnahme das Potential an innerörtlichen Frei- und Brachflächen und Baulücken ermittelt.

Freie Baugrundstücke und innerörtliche Freiflächen, die unter ortsplanerischen Gesichtspunkten für eine Bebauung geeignet wären, sind nur vereinzelt zu erkennen. Von den potentiellen Bauplätzen ließ sich im Rahmen dieser Erhebung nicht klären, ob die Bereitschaft der Eigentümer zum Verkauf der Flächen vorliegt.

4. Festsetzungen des Bebauungsplanes



PLANZEICHENERKLÄRUNG PlanzV 90

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB, §§1-11 BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO), TF 1 + 3

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,3 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

GH=7,5m Gebäudehöhe als Höchstmaß, TF 2

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 23 BauNVO)

o offene Bauweise

Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 und §9 (6) BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt, TF 4

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Pflanzstreifen, TF 5

Sonstige Planzeichen

Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

4.1 Räumlicher Geltungsbereich

Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Westen der Ortslage von Saalsdorf, nördlich der Mackendorfer Straße sowie beidseitig vom Lehmkuhlenweg.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfasst die Flurstücke 112/1, 113/1, 113/2, 152/1 und 153/1 und das Flurstück und 231/1 (Wegeparzelle Lehmkuhlenweg) in der Flur 4 der Gemarkung Saalsdorf mit einer Gesamtfläche von ca. 1,1 ha.

4.2 Art der baulichen Nutzung

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

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Um den gewünschten Gebietscharakter zu schützen und Störungen zu vermeiden, werden die folgenden nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen: Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

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 im Bereich der nördlichen Grabenparzelle sowie ergänzende private Pflanzungen auf den Baugrundstücken in Nachbarschaft zu den landwirtschaftlichen Flächen sollen den möglichen Immissionen entgegen wirken.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung nehmen Rücksicht auf den dörflichen Charakter von Saalsdorf 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.

4.3.1 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.

4.3.2 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 festgesetzt.

Da Gelände des Plangebietes topografisch leicht 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.

4.4 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.

4.5 Bauweise

Die Bebauung ist in offener Bauweise zulässig. Zur offenen Bauweise zählen Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser bis zu einer Gesamtlänge von 50 m. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

4.6 Verkehrsflächen

4.6.1 Straßenverkehrsflächen

Die verkehrliche Anbindung erfolgt von der Weferlinger Straße über den `Lehmkuhlenweg´ an das inner- und überörtliche Straßennetz. Die innere Erschließung wird über eine Stichstraße mit Wendeanlage vom Lehmkuhlenweg hergestellt.

Der Ausbau der 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.

4.6.2 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 Stellplätze´ auf den Baugrundstücken.

4.6.3 Ortsdurchfahrtsgrenze an der K 44 und der K 45

Das geplante Baugebiet grenzt im Süden bisher ausschließlich an die freie Strecke der Kreisstraße 44, die in Höhe der einander gegenüberliegenden Grundstücke Mackendorfer Straße 4 und 6 beginnt.

Ein Antrag auf Verlegung der OD-Grenze wurde von der Gemeinde am 16.09.2018 eingereicht. Vom zuständigen Straßenbaulastträger liegt eine einvernehmliche Zustimmung zur Verlegung der OD-Grenze bis zur Einmündung Bergstraße vor. Durch die Verschiebung der OD-Grenze befinden sich die südlichen Teilflächen des Baugebietes teilweise innerhalb der Ortsdurchfahrt bzw. in westlichen Teilabschnitt an der freien Strecke der K 44.

Die Nutzungsbeschränkung nach § 24 Abs. 1 Nr. 2 NStrG, demgemäß bauliche Anlagen nicht über Zufahrten angeschlossen werden dürfen, wird gem. § 9 Abs. 6 nachrichtlich durch die Festsetzung eines „Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt“ berücksichtigt. Zur Vereinheitlichung erfolgt diese Festsetzung für die gesamte südliche Grenze zur Kreisstraße.

Auf die Einhaltung der Bauverbotszone gem. § 24 Abs.Nr. 1 NStrG hat der zuständige Straßenbaulastträger verzichtet.

Im Nordosten grenzt das Baugebiet an die Kreisstraße 45 (Weferlinger Straße). Dieser Bereich liegt insgesamt innerhalb der Ortsdurchfahrt, die erst etwa in Höhe der nördlichen Grenze des zukünftigen Baugebietes endet. Die Nutzungsbeschränkungen aus § 24 NStrG gelten dort nicht. Der vorgesehene „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ wird festgesetzt, um in dem betroffenen Übergangsbereich von der freien Strecke zur Ortsdurchfahrt, wo erfahrungsgemäß noch schneller gefahren wird, die Verkehrssicherheit zu erhöhen.

4.6.3 Anschluss Lehmkuhlenweg an die Kreisstraße 45

In Abstimmung mit dem zuständigen Straßenbaulastträger kann die Anbindung des Lehmkuhlenweges an die Kreisstraße 45 über eine Kreuzungsvereinbarung mit Regelungen zum Ausbaustandard, zur Baudurchführung und zur Kostentragung dieser Anbindung getroffen werden. Ein gesondertes Planfeststellungsverfahren ist nicht erforderlich.

4.7 Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Baum- und Strauchpflanzung

Die Anlage einer Baum- und Strauchpflanzung auf der Westseite und im Norden des Baugebietes schafft einen wünschenswerten landschafts- und ortsbildgerechten Übergang der Siedlungsflächen zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen. 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 herüberragendes Geäst, das die Flächenbewirtschaftung erschwert, zu entfernen.

5. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Baugebietes mit Strom und Gas erfolgt durch die LSW Energie, Wolfsburg. In Ergänzung zu den vorhandenen Leitungsnetzen werden die erforderlichen zusätzlichen Leitungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche der Planstraßen verlegt.

Wasser und Schmutzwasser

Die Wasserversorgung und die Schmutzwasserbeseitigung erfolgen durch den Wasserverband Vorsfelde. Die Schmutzwässer werden in der zentralen Kläranlage Bahrdorf gereinigt. Der Anschluss der erforderlichen neuen Leitungen an den vorhandenen. SW-Kanal ist nach Angaben des Wasserverbandes realisierbar.

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).

Das vorliegende Bodengutachten hat ergeben, dass eine planmäßige Versickerung im Baugebiet nicht möglich ist. Neben geringen Grundwasserflurabständen weisen die anstehenden Böden überwiegend Durchlässigkeiten auf, die kleiner sind als die geforderten Voraussetzungen zur Versickerung nach dem Arbeitsblatt A 138 (Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser).

Nach Angaben des Wasserverbandes Vorsfelde u.U. als zuständigem Träger Niederschlagswasserbeseitigung hat die Überprüfung der Hydraulik aus dem Jahre 2016 ergeben, dass ein Anschluss an den vorh. RW-Kanal ohne Rückhaltung erfolgen kann.

Telekommunikation

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des neuen Baugebietes durch die Deut-

sche 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 RASt 06 für 3-achsige Müllfahrzeuge werden berücksichtigt.

6. Immissionen

6.1 Immissionen K 44 und K45

Das Plangebiet grenzt im Süden an die K 44 (Mackendorfer Straße) und im Nordwesten an die K 45 (Weferlinger Straße). Aktuelle Verkehrserhebungen der Samtgemeinde von 2017 haben eine durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge (DTV) mit 700 KFZ für die K 44 und 244 KFZ für die K 45 mit einem geringen Schwerlastverkehrsanteil ermittelt. Die überschlägige Berechnung der Mittelungspegel mit einem Online-Rechner hat ergeben, dass die Orientierungswerte von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau eingehalten bzw. unterschritten werden.

6.2 Sonstige Immissionen

An den Geltungsbereich grenzen im Westen und Norden landwirtschaftliche Flächen an. 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.

In etwa 200 m Entfernung zum Plangebiet liegt westlich ein Beregnungsbrunnen, der mit einem Dieselaggregat betrieben wird. Von dieser landwirtschaftlichen Beregnungsanlage können Geräuschimmissionen und Sprühnebel auftreten. Im Rahmen der Ausbauplanung wird in Absprache mit den Flächenbewirtschaftern geklärt, ob im Zuge der Ausbauplanungen dieser Brunnen elektrifiziert werden kann, um die Lärmimmissionen zu verringern.

Landwirtschaftliche Immissionen von der westlich des Plangebietes gelegenen Hofstelle sind nicht zu erwarten, da diese nicht mehr bewirtschaft wird.

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

7. Bodengutachten

Im Zuge der Planaufstellung wurde ein Bodengutachten von der bsp Ingenieure, Braunschweig - 2018) erstellt. Für das geplante Baugebiet „Lehmkuhlenweg“ wurden Erkundungen der Bodeneigenschaften für den Kanalbau, für den Neubau von Straßen und Wegen sowie Untersuchungen der vorhandenen Befestigung des Lehmkuhlenweges auf Schadstoffe vorgenommen. Weiterhin erfolgte eine Einschätzung zur Versickerungsfähig der Böden.

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

Gründungen

Bei nicht unterkellerter 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. Bei einer mindestens mitteldichten Lagerung des Sandes ist diese Schicht ausreichend tragfähig und grundsätzlich in der Lage, die Bauwerkslasten setzungsverträglich aufzunehmen. Locker gelagerte Böden sind nicht ausreichend tragfähig und fachgerecht nachzuverdichten bzw. auszubauen und lagenweise verdichtet wieder einzubauen.

Ggf. vorhandene weich konsistente Böden bzw. organische Böden in der Gründungssohle sind nicht ausreichend tragfähig und gegen gut verdichtbares Material auszutauschen.

Bei unterkellerter Bauweise liegen die Gründungssohlen der Gebäude ebenfalls im Sand bzw. im Geschiebemergel. Diese Böden sind grundsätzlich gut tragfähig und in der Lage die Bauwerkslasten setzungsverträglich aufzunehmen. Locker gelagerte Böden sind fachgerecht nachzuverdichten. Weich konsistente Böden in der Gründungssohle sind nicht ausreichend tragfähig und gegen gut verdichtbares Material auszutauschen.

Die Keller sind aufgrund der hohen Grundwasserstände gegen drückendes Wasser abzudichten (Weiße Wanne).

Grundsätzlich werden für jedes Gebäude eine projektbezogene Baugrunduntersuchung und ein Baugrundgutachten nach DIN 4020 erforderlich.

Grundwasser

Im Rahmen der Baugrunderkundung wurde in den Kleinrammbohrungen das Grundwasser in Tiefen von 1,6 m bis 2,9 m u. GOK angebohrt. Genaue Aussagen zum Schwankungsbereich des Grundwassers, z. B. langjährige Pegeldaten o. ä., liegen nicht vor. Aufgrund von Erfahrungswerten ist jedoch davon auszugehen, dass nach lang anhaltenden Niederschlagsereignissen und aufgrund jahreszeitlicher und langjähriger Schwankungen das Grundwasser im Untersuchungsgebiet gegenüber den gemessenen Wasserständen ansteigen kann. Den nächsten Vorfluter bildet die Aller.

Im oberflächennahen Bereich kann es nach starken Niederschlagsereignissen und feuchten Witterungsperioden im Bereich der schluffigen Sande zu Staunässe durch versickerndes Niederschlagswasser kommen. Als Bemessungswasserstand kann ein Grundwasserstand von 75,4 mNN angesetzt werden.

Regenwasserversickerung

Die Untersuchungsergebnisse der Boden- und Grundwassersituation zeigen, dass eine dezentrale Regenwasserversickerung entsprechend den Anforderungen der DWA – A 138 aufgrund der überwiegend schwach durchlässigen Böden und der hohen Grundwasserstände nicht möglich ist.

Die Bedingungen für eine planmäßige Versickerung von Niederschlagswasser werden in der DWA – A138 (ehemals: ATV-DVWK-Richtlinie A 138) benannt. Hierbei bestehen insbesondere folgende Forderungen:

- Durchlässigkeit der anstehenden Böden im Bereich zwischen 1x10-3 bis 1x10-6 m/s.
- Ausreichend mächtiger Sickerraum, d. h. Mindestabstand zwischen Versickerungselement und Mittlerem höchstem Grundwasserstand (MHGW; meist a ≥ 1,0 m).
- Ausreichender Abstand zu Kellern und anderen baulichen Anlagen.

Nach den Ergebnissen der Kapitel 4 und 5 (Boden- und Grundwassersituation) ist eine dezentrale Regenwasserversickerung entsprechend den Anforderungen der DWA – A 138 aufgrund der bereichsweise wenig durchlässigen Böden nur eingeschränkt möglich.

Die aus den Körnungslinien ermittelten kf-Werte haben für den schwach schluffigen Sand ein Bemessungs-kf-Wert von ca. 6,0 E-06 m/s und für den z. T. schluffigen Sand von ca. 4,8 E-07 m/s ergeben.

Umwelttechnische Untersuchungen

Aus dem im Bereich des „Lehmkuhlenweges“ vorhandenen Asphaltmaterial wurde die Mischprobe MP Asphalt untersucht. In der Probe wurde eine PAK-Konzentration von 8,5 mg/kg ermittelt. Die Parameter Phenolindex und Asbest wurden nicht oberhalb der jeweiligen Bestimmungsgrenzen gemessen. Der untersuchte Asphalt ist dementsprechend als „nicht pech-/teerhaltig“ einzustufen und gem. RuVA-StB 01 unter dem Hinweis auf die Verwertungsklasse A (AVV 17 03 02) zu entsorgen.

Der im Bereich des Baugebietes vorhandene Oberboden wurde mit der Mischprobe MP 1 analysiert. In der untersuchten Probe wurden keine erhöhten Schadstoffkonzentrationen oberhalb der Vorsorgewerte gemäß BBodschV gemessen. Der Oberboden ist gemäß BBodSchV uneingeschränkt wieder verwertbar und einer möglichst hochwertigen Wiederverwertung als Oberboden zuzuführen.

8. Altlasten

Es liegen aufgrund der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Altablagerungen oder anderen Bodenverunreinigungen innerhalb des Planbereiches oder in dessen unmittelbarer Umgebung vor.

Werden bei Erdarbeiten bisher unbekannte, organoleptisch auffällige Materialien angetroffen,sind diese während des Aushubs zu separieren und auf einer (möglichst versiegelten) Fläche bereitzustellen.

9. 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 Bereich des geplanten Baugebietes wird derzeit landwirtschaftlich als Ackerfläche bzw. im geringen Umfang als Grünfläche genutzt. Ackerflächen, schließen sich auch weiter in westlicher und nördlicher Richtung an. Östlich schließen sich strukturarme bis durchschnittlich strukturierte Gärten der vorhandenen Wohnbebauung an.

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 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 Saalsdorf nicht zur Verfügung. Unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, der Eigentumsbildung 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.

Schutzwürdige Böden, Böden mit hoher Ertragsfähigkeit bzw. regionaltypische und/ oder seltene Böden sind nicht vorhanden. Ein Schadstoffeintrag in den Boden ist bei ordnungsgemäßer Nutzung des Baugebietes nicht zu erwarten.

Durch die getroffenen Festsetzungen zum Maß der Nutzung werden die zulässigen Bodenversiegelungen auf den notwendigen Umfang beschränkt und der schonende Umgegang 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.

Eine Abwägung der naturschutzrechtlichen Belange wurde vom Landschaftsarchitekt Schmolke bearbeitet. Diese fachliche Information ist der Begründung als Anhang beigefügt.

10. Kompensation

Die Bilanzierung des Eingriffs in den Naturhaushalt hat ein Ausgleichsbedarf von 8.241 Werteinheiten ergeben. Da die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 13b BauGB erfolgt (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren), gelten mit Verweis auf den § 13a Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

11. Flächenbilanz

Nutzung	Fläche m²	% - Anteil
Plangebiet BBL	11.042	100 %
Wohnbauflächen NBL	9.181	83,1 %
Verkehr (Straße `Lehmkuhlenweg´)	1.210	11,0 %
Verkehr (Planstraße)	651	5,9 %

12. Bodenordnung

Das Erfordernis von bodenordnenden Maßnahmen liegt nicht vor.

13. Kosten

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

Der Gemeinde entstehen keine Kosten.

14. Hinweise aus der Sicht der Träger öffentlicher Belange

Hinweis archäologische Fundstellen

Für den Planbereich selbst und dessen unmittelbare Umgebung sind bisher keine archäologischen Fundstellen bekannt. Etwa 300 m nordostwärts entfernt sind jedoch auf dem Warberg Urnenfunde dokumentiert (Fundstelle 2 in der Gemarkung Saalsdorf). Topografie und Bodenbeschaffenheit sprechen jedoch zunächst nicht dafür, dass diese Fundstelle sich bis in den aktuellen Planbereich hinein erstreckt. Andererseits kann nicht zuverlässig ausgeschlossen werden, dass bei den Erdarbeiten – zu allererst erfahrungsgemäß den Erschließungsmaßnahmen – bisher unbekannte Denkmalsubstanz zutage tritt. In einem solche Fall würden die Verhaltensmaßregeln aus § 14 des Nieders. Denkmal-schutzgesetzes (NDSchG), nämlich die Informationspflicht und das Veränderungsverbot, eingreifen. Ansprechpartner für eine entsprechende Meldung wäre im Landkreis Helmstedt die Kreisarchäologie oder der Stützpunkt Braunschweig des Nieders. Landesamtes für Denkmalpflege.

Hinweis zur geothermischen Nutzung

Eine geothermische Nutzung des Untergrundes ist aufgrund des Grundwasserstockwerksbaues und der Verbreitung von Sulfatgestein in weniger als 200 m Teufe wasserrechtlich anzeige- und erlaubnispflichtig. Dies gilt sowohl für Erdwärmesonden als auch für Erdwärmekollektoren. Im Übrigen wird auf den „Leitfaden Erdwärmenutzung in Niedersachsen“ verwiesen, der als Heft 24 der Schriftenreihe „GeoBerichte“ veröffentlicht worden ist und aus dem Internetauftritt des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) kostenlos heruntergeladen und dort auch eingesehen werden kann.

Hinweise zum Bodenschutz

Nach § 4 Abs. 2 BodSchG ist bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten. Dies bedeutet bei baulichen Flächeninanspruchnahmen insbesondere, dass die Flächenversiegelung bei Anstrebung der optimalen baulichen Verdichtung auf das unvermeidbare Maß beschränkt wird. Um diesem Grundsatz zum Schutz des Bodens ausreichend Rechnung zu tragen, sind bei den Bauvorhaben folgende Hinweise zu beachten:

Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden und Unterboden getrennt auszubauen und gemäß § 4 Bundesbodenschutzgesetz und § 202 Bundesbaugesetz schonend zu behandeln (soweit die Böden keine umweltrelevanten Schadstoffe enthalten).

Wird der humose Oberboden zwischengelagert, sind hierzu Lager vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen, insbesondere die biologische Aktivität, gewährleisten (z.B. Miete: Schütthöhe bei feinkörnigem Boden mit Pflanzenresten max. 1,50 m, bei sandigem Boden mit wenig Pflanzenresten max. 2,50 m, Schutz vor Vernässung und Staunässe etc.).

Der Bodenaushub kann natürlich nur dann zum Massenausgleich innerhalb des Baugebietes verwendet werden, wenn er keine umweltrelevanten Schadstoffe enthält.

Werden bei Erdarbeiten erdfremde Materialien bzw. verunreinigtes Aushubmaterial angetroffen, so ist dieser Aushub von unbelasteten Aushub zu trennen. Der Landkreis Helmstedt, Geschäftsbereich Umwelt ist gemäß Niedersächsisches Bodenschutzgesetz (NBodSchG) als zuständige Untere Bodenschutzbehörde zu unterrichten.

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die vorhandene Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern.

In dem Baugebiet sind keine altlastenverdächtigen Flächen bzw. Altlasten bekannt. Falls bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und / oder sichtbare Auffälligkei- ten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen oder ähnliches hinweisen, ist die Untere Bodenschutzbehörde beim Landkreis Helmstedt unverzüglich zu verständigen.

Verunreinigungen bzw. Belastungen des Grundwassers können grundsätzlich im überplanten Bereich nicht ausgeschlossen werden. Falls z. B. bei der baulichen Nutzung in das Grundwasser eingegriffen, Grundwasser freigelegt bzw. eine Bauwasserhaltung erforderlich wird, sind die erforderlichen Maßnahmen mit der Unteren Wasserhörde beim Landkreis Helmstedt abzustimmen. Unter Umständen sind zusätzliche Aufwendungen erforderlich.

Auf das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG), das Niedersächsisches Bodenschutzgesetz (NBodSchG)und die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) wird besonders verwiesen.

15. Bauleitplanverfahren - Abwägung

Das Ergebnis der Abwägung ist der begründung als Anhang beigefügt.

16. Verfahrensvermerk

Der Entwurf der Begründung hat mit dem zugehörigen Entwurf des Bebauungsplanes gem. § 3 Abs.2 BauGB vom 30.10.2018 bis 30.11.2018 öffentlich ausgelegen.

Die Begründung wurde in der Sitzung am 14.03.2019 durch den Rat der Gemeinde Bahrdorf unter Berücksichtigung der Stellungnahmen zu dem Bauleitplanverfahren beschlossen.

Bahrdorf, den 15.04.2019 gez. Fricke
Gemeindedirektor

L.S.

Gemeinde Bahrdorf
OT Saalsdorf

Umweltbericht zum Bebauungsplan “Lehmkuhlenweg”

08/2018

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 ... 6

3.1 Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften ... 6

3.2 Schutzgut Boden ... 8

3.3 Schutzgut Wasser ... 10

3.3.1 Grundwasser ... 10

3.3.2 Oberflächenwasser ... 11

3.4 Schutzgut Klima/Luft ... 12

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 ... 16

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

6. Literatur/Quellenverzeichnis 25

Karten

Karte 1 - Biotoptypen Bestand und Bewertung M. 1 : 1.000

1. Vorbemerkungen

1.1 Anlass

Die Gemeinde Bahrdorf erteilte dem Büro Schmolke im Mai 2017 den Auftrag zum Bebauungsplan „Lehmkuhlenweg“, Gemeinde Bahrdorf OT Saalsdorf einen Umweltbericht mit Grünordnungsplan aufzustellen.

Das Bauleitplanverfahren wird als beschleunigtes Verfahren für Bebauungspläne im Außenbereich gemäß §13b BauGB durchgeführt.

1.2 Zielsetzung

Die die Gemeinde Bahrdorf vertreten durch die Samtgemeinde Velpke plant im Nordwesten der Ortslage Saalsdorf ein ca. 1,1 ha großen Wohngebiet.

Der hierfür erforderliche Bebauungsplan des Planungsbüros Schütz aus Braunschweig wird durch den vorliegenden Umweltbericht mit Grünordnungsplan ergänzt, um die landschafts- und freiraumplanerischen Aspekte in die verbindliche Bauleitplanung zu integrieren.

Der Bebauungsplan „Lehmkuhlenweg“ wird nach §13b Bau GB im beschleunigten Verfahren für den Außenbereich aufgestellt, da die zulässige Grundfläche (Fläche, die tatsächlich überbaut und versiegelt wird) kleiner als 10.000m² ist. Für Eingriffe im Sinne der Eingriffsermittlung (§1a Abs. 3 BauGB) ist kein Ausgleich erforderlich.

Der vorliegende Umweltbericht mit Grünordnungsplan stellt die räumlich-strukturelle und ästhetische Ergänzung des bereits vorgegebenen Bebauungskonzeptes des B-Planes „Lehmkuhlenweg“ dar und beschränkt sich auf grünordnerische Maßnahmen innerhalb des Baugebietes. Die Ergebnisse erlangen über den Bebauungsplan ihre Rechtsverbindlichkeit.

1.3 Planungsablauf

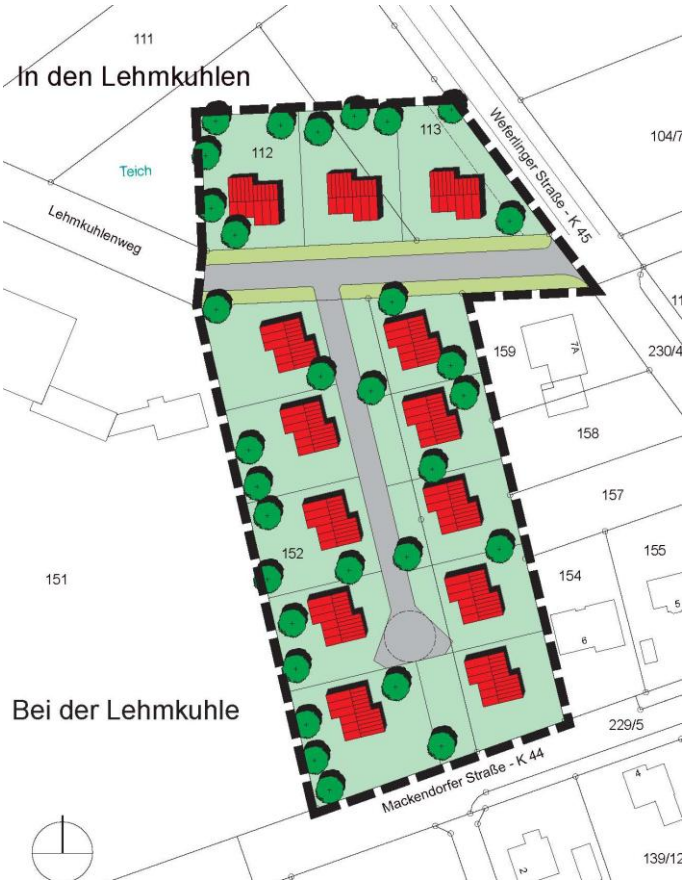
- Erfassung und Bewertung der Umweltsituation (Schutzgüter)
- Beschreibung der Auswirkungen der Bebauungsplanung auf Natur und Landschaft

- Entwicklung von Maßnahmen der Grünordnung und Einarbeitung der bisherigen Verfahrensergebnisse

- Aufstellung von im B-Plan festzusetzenden Begrünungsvorschriften

1.4 Abgrenzung des Bearbeitungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt am nordwestlichen Rand der Ortslage Saalsdorf. Im Süden wird es durch die Mackendorfer Straße (K44), im Osten durch die angrenzende Bebauung und im Nordosten durch die Weferlinger Straße (K45) begrenzt. Im Nordenwesten grenzt es an einem Teich, umgeben von einer dichten Gehölzstruktur und im Westen liegen eine landwirtschaftliche Nutzfläche und ein größerer Gebäudekomplex. Der Lehmkuhlenweg trennt das Planungsgebiet in einen kleineren nördlichen (3 Baugrundstücke) und einen größeren südlichen Bereich (10 Baugrundstücke). Es umfasst eine Fläche von ca. 1 ha, die nördlich des Lehmkuhlenwegs als Weide- und Wiesenfläche und südlich des Lehmkuhlenwegs als Ackerfläche genutzt wird.



Übersichtsplan mit Abgrenzung des Bearbeitungsgebietes o. M.
Quelle: Bebauungsplan Lehmkuhlenweg - Planungsbüro Schütz, Braunschweig,
Grundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der Nieders. Vermessungs- und Katasterverwaltung ©2017

1.5 Naturräumliche Lage

Das Planungsgebiet liegt im Südosten der Gemeinde Bahrdorf am Nordostrand des Landkreis Helmstedt in der ökologischen Landschaftseinheit Twülpstedter-Graslebener Plattenlandschaft und gehört zur Bodengroßlandschaft der Geestplatten und Endmoränen.
Hier dominieren großflächig Geschiebedecksande aus dem Drenthe Stadium der Saale-Kaltzeit und holozäne Schmelzablagerungen (Sand und Kies). Das Planungsgebiet südlich des Lehmkuhlenwegs fällt von Südenosten nach Nordenwesten bis zum Lehmkuhlenweg von 78,30m NN nach 75,60mNN mit etwa 2,9-2,5% Gefälle ab. Nördlich des Lehmkuhlenwegs werden NN-Höhen von 56,60m NN (Norden) bis 55,05 m NN (im Süden am Lehmkuhlenweg) erreicht.

2. Bisherige Rechtsverhältnisse und Rahmenbedingungen

FN-Plan

Für das Gebiet gilt der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Velpke vom 26. Juni 1977, der in der Zwischenzeit in mehreren Teilbereichen mehrfach geändert wurde. Der FN-Plan weist das Planungsgebiet als „Fläche für die Landwirtschaft“ aus. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst (§ 13a Absatz 2 Nummer 2 BauGB). Die Berichtigung erfolgt ohne Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, beinhaltet keinen Umweltbericht und bedarf keiner Genehmigung.

LR-Plan

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

B-Plan

Der Bebauungsplan Lehmkuhlenweg wird z.Z. vom Planungsbüro Schütz aus Braunschweig erarbeitet. Vorgesehen ist eine Einfamilienhausbebauung in 1-bis 2-geschossiger Bauweise mit einer maximalen Höhe von 7,5 m. Geplant sind 13 Grundstücke mit einer Größe von 650-800 m². Die verkehrliche Anbindung erfolgt von der Weferlinger Straße über den „Lehmkuhlenweg“. Die innere Erschließung wird über eine Stichstraße mit Wendeanlage vom Lehmkuhlenweg hergestellt.

Für das Baugebiet ergibt sich folgende Flächenbilanz:

BBL Bruttobauland	11.042 m²
NBL Nettobauland	9.181 m²
Verkehr (Straße Lehmkuhlenweg)	1.210 m²
Verkehr (Planstraße befestigt)	651 m²

3. Erfassung und Bewertung der Umweltsituation im Planungsraum

Erfassung

Die Erfassung des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds erfolgte anhand eigener Begehungen/Kartierungen und der zur Verfügung stehenden Kartenwerke und Literatur (s. Anhang), die für die Darstellung der jeweiligen Schutzgüter genutzt und ausgewertet wurden. Die Daten des Landschaftsrahmenplans wurden dabei nur sehr eingeschränkt verwendet und mit den anderen zur Verfügung stehenden Daten abgeglichen.

Bewertung

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

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

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

3.1 Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften

Grundlagen

Im Osten und Süden von Saalsdorf liegt das Landschaftsschutzgebiet Harbke-Allertal. Das Plangebiet selber ist nicht Bestandteil eines Natur-/Landschaftsschutzgebietes und liegt auch nicht innerhalb eines Europäischen Vogelschutzgebiets oder FFH-Gebietes. Es ist nicht als Geschützter Landschaftsbestandteil ausgewiesen und es befinden sich auch keine Naturdenkmale auf der Fläche.

HPNV

Der heutigen potentiell natürlichen Vegetation (HPNV) entspricht einen Stieleichen-Hainbuchenwald (Carpinion-betuli) mit Übergängen oder im Wechsel mit Flattergras Buchenwald (Milio-Fagetum).

vorh. Vegetation

Das Planungsgebiet wird im Wesentlichen geprägt durch Grünlandflächen, (Wiesen und Weiden) nördlich und eine Ackerfläche, südlich des Lehmkuhlenwegs. (vgl. Karte 1 - Bestand).

Zur Beurteilung der Vegetationssituation der Flächen wurde eine Aufnahme der Biotop- und Vegetationsstrukturen im Mai 2017 durchgeführt (s. Karte 1). Als Erfassungsgrundlage diente dabei der Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen von v. Drachenfels, 2011. Rote Liste Arten wurden nicht vorgefunden.

Etwa 2/3 des B-Plangebiet liegen auf einer Sandackerfläche (AS), die intensiv ackerbaulich (z.Z. Getreide) genutzt wird. Eine artenreiche Ackerbegleitflur ist nicht vorhanden. Im Südwesten schließt sich eine als Weidefläche genutzte Intensivgrünlandfläche (GI) an und im Osten und Westen grenzt die Ackerfläche an die Bebauung (Einfamilienhaus- bzw. Einzelhausbebauung) von Saalsdorf.

Der nördliche Teil, nördlich des Lehmkuhlenwegs wird als Grünland (Weidefläche - GW) genutzt. Im Nordwesten grenzt das Grünland an ein naturnahes, nährstoffreiches Stilgewässer (SE) mit Verlandungsbereich (VE), das von einem unterschiedlich dichten Gebüsch (BM) bestehend aus Hasel (Corylus avelana), Feldahorn (Acer campeste), Prunus spinosa (Schlehe) und Prunus domestica (Hauszwetschen) zur angrenzenden Wiese und zum Lehmkuhlenweg (OVS) hin abgeschirmt wird. Das naturnahe Stillgewässer mit Verlandungsbereich ist vermutlich durch Sandabbau entstanden und ein geschütztes Biotop nach §30/24 (BNatSchG/NatSchG).

Beidseitig des Lehmkuhlenwegs (OVS) liegt ein ca. 5m breiter gemähter artenarmen Scherrasenstreifen (GRA) zwischen Weg und Grünlandflächen bzw. Ackerfläche. Auf dem Scherrasenstreifen stehen einzelne oder kleine Gruppen Prunus domestica (Hauszwetschen).

Fauna

Faunistische Untersuchungen des Planungsraumes als Lebensraum für Avifauna, Fledermäuse, Amphibien, Libellen oder Heuschrecken wurde nicht durchgeführt. Es liegen auch keine Daten aus anderen Untersuchungen vor (Auskunft LK Helmstedt, August 2017).

Die randlich angrenzenden Biotopstrukturen (HFS, HE, BM) der Hausgärten und des Gebüschs, das das Stillgewässer umgrenzt, sind aber potentielle Brutbereiche für typische und häufige Vogelarten des Siedlungsraumes (z.B. Amsel, Haussperling und Grünfink). Der angrenzende Planungsraum wird als Nahrungsgebiet genutzt. Auch einige Fledermausarten, wie z.B.

Zwergfledermäuse zählen zu den typischen Arten der Dörfer und Städte. Grünflächen und Gehölzstrukturen sind ihre bevorzugten Jagdgebiete. Die Sommerquartiere befinden sich in und an Gebäuden und alten Baumbeständen.
Das Stillgewässer ist potentieller Lebensraum für Amphibien, Libellen, Fische und zahlreiche Insekten und ein wichtiges Trittsteinbiotop.

Bewertungskriterien

Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften

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

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

W5 = sehr hohe Bedeutung
W4 = hohe Bedeutung
W3 = mittlere Bedeutung
W2 = geringe Bedeutung
W1 = sehr geringe Bedeutung
W0 = weitestgehend ohne Bedeutung

Bewertung

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

Strauchhecke	**HFS (245m²) = W3**
Intensivgrünland (Weide)	**GI (2.374m²) = W2**
Sandacker	**AS (7.197m²) = W1**
Artenarmer Scherrasen	**GRA (598m²) = W1**
Straße	**OVS (628m²) = W0**

3.2 Schutzgut Boden

Grundlagen

Aus den drenthezeitlichen Geschiebedecksanden über glazifluviatilen Sanden hat sich durch Entkalkung und Verwitterung eine tiefgründige, nährstoffarme Podsol-Braunerde entwickelt. Unter einer humosen Oberbodenschicht hat sich ein verbraunter Bodenhorizont (Bsv) mit Eisenanreicherungen gebildet, der von einem verbraunten Unterboden (Bv) unterlagert wird. (NIBIS® Kartenserver (2017): *Bodenübersichtskarte 1:50.000*. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover).

Der Boden weist mit einem Bodenwert von 38 im südlichen und 42 im nördlichen Planungsraum ein geringes bis mittleres standortbezogenes natürliches ackerbauliches Ertragspotential auf (NIBIS® Kartenserver (2017): *Bodenschätzungskarte 1:5000* - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover). Das standortbezogene natürliche ackerbauliche Er-

tragspotential entspricht dem nachhaltigen durchschnittlichen Leistungsvermögen des Bodens bei einer optimalen Bewirtschaftung und definiert sich aus einer Reihe von Standortfaktoren wie Wasser, potentielle Nährstoffversorgung, Durchwurzelbarkeit und Klima.

Der Boden im südlichen Planungsraum besitzt aufgrund der Nutzung als Ackerfläche eine mittlere potentielle Erosionsgefährdung durch Wind. Eine Gefahr der Bodenerosion durch Wasser besteht nicht. Aufgrund des sandigen Ausgangsmaterials mit geringen Anteilen an Tonmineralen und organischer Substanz besitzt der Boden nur eine sehr geringe Empfindlichkeit gegenüber Verdichtungen, aber eine hohe potentielle Gefährdung der Nitratauswaschung aufgrund der guten Durchlässigkeit und des geringen bis mittleren Adsorptionsvermögen (Fähigkeit anorganische und organische Ionen im Boden zu binden).

Die Historische Karte des Landes Braunschweig (1746-1784) zeigt, dass der südliche Bereich bereits frühzeitig als Ackerfläche und der nördliche Bereich als Wiese und Anger/Koppelhude (gemeinschaftliche Weidenutzung am Rande einer Gemarkung) genutzt wurde.

Zur Erkundung der Baugrundverhältnisse wurden im Mai 2018 vom Ingenieurbüro bsp Ingenieure zwei Kleinrammbohrungen (KRB) bis 5 m Tiefe und weitere vier KRB bis 1 m Tiefe sowie eine Rammsondierungen mit einer Tiefe von 5m niedergebracht. Unter einer 0,20-0,30m mächtigen Oberbodenschicht bestehend aus humosen, feinsandigen, schwach schluffigen bis schluffigen Mittelsand, der KRB 3 schwach grobsandige und schwach kiesige Beimengungen enthält. Unterhalb des Oberbodens befindet sich in der KRB 4 bis in eine Tiefe von 0,7 m ein stark sandiger, schwach schluffiger Kies mit einer mitteldichten Lagerung.

Unterhalb des Oberbodens (KRB 3) bzw. des Kieses (KRB 4) stehen in beiden KRB Mittelsande, mit variierenden Anteilen an fein- und grobsandigen sowie kiesigen und schluffigen Beimengungen an. Der Sand reicht bis zur erbohrten Endteufe von 5,0 m und ist mitteldicht bis dicht gelagert und damit z.T. nur schwach durchlässig.

Für eine Einstufung der Aushubmaterialien wurden Bodenproben aus den Kernsondierungen entnommen und vom der BIOLAP Umweltanalysen GmbH aus Braunschweig untersucht. Dabei wurden für den Ober- und Unterbodenschichten keine erhöhten Schadstoffkonzentrationen oberhalb der Zuordnungswerte für die Einbauklasse Z0 nach LAGA TR Boden festgestellt.

Die Aushubmaterialen werden als nicht gefährlicher Abfall eingestuft und sind im Erdbau gemäß LAGA -TR Boden zu verwenden oder alternativ auf einer Deponie für nicht gefährliche Abfälle zu entsorgen. Der Oberboden ist im Baugebiet zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht (gemäß

BBodSchV) nach Abschluss der Arbeiten wieder anzudecken. (vgl. Baugrunduntersuchung und -gutachten, bsp Ingenieure, 2018).

Bewertungskriterien

Schutzgut Boden

Besonderer Schutzbedarf gegeben, da:

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

Bewertung

Der Boden im Planungsraum besitzt keinen besonderen Schutzbedarf.

3.3 Schutzgut Wasser

3.3.1 Grundwasser

Grundlagen

Das Planungsgebiet besitzt keine Bedeutung für die Trinkwassergewinnung. Das Grundwasser gehört zum Grundwasserkörper „Obere Aller mesozoisches Festgestein links“. Der mengenmäßige Zustand wird als gut angegeben. Der chemische Zustand ist aufgrund der hohen Nitratbelastung aus der Landwirtschaft schlecht. (vgl. www.umweltkarten-niedersachsen.de).
Nach dem Landschaftsrahmenplan Helmstedt (LPP, 1995-2004) verfügen die pleistozänen Kies- und Sandschichten im Norden des Landkreises über flächige Grundwasservorkommen mit gut ausgeprägten Grundwasserstockwerken. Die Fläche besitzt nach Angaben des NIBIS eine geringe Grundwasserneubildungsrate (101-150mm/a).

Im Rahmen einer Hydrogeologischen Aufschlussbohrung für einen Hauswasserbrunnen südöstlich des Plangebiets wurde im August 1968 ein Grundwasserstand von 4,7m unter GOF (Geländeoberfläche) gemessen. Bei einer Bohrung zur Erkundung zum Abbau von Industriematerialien im Januar 1990 südwestlich des Planungsgebiets wurde ein Grundwasserstand von 3,5 m unter GOF gemessen (vgl. NIBIS-Kartenserver-Bohrdatenbank des Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG)).
Im Rahmen der Baugrunduntersuchungen wurden im Mai 2018 vom Ingenieurbüro bsp Ingenieure das Grundwasser in den Kleinrammbohrungen KRB 3 und KRB 4 in einer Tiefe von 1,6 m (KRB 3) bzw. 2,9 m (KRB 4) ange-

bohrt. Nach Beendigung der Bohrungen lag der Grundwasserstand in einer Tiefe von 2,2 m (KRB 3) bzw. 2,9 m (KRB 4). In den anderen KRB (bis 1m) wurde kein Grundwasser angetroffen.

Es gibt keine Aussagen zum Schwankungsbereich, es ist aber davon auszugehen, dass die Grundwasserstände nach langanhaltenden Niederschlägen ansteigen. Als Bemessungswasserstand wird ein Grundwasserstand von 75,4 mNN angenommen.

Im Bereich der schwach durchlässigen, schluffigen Sannde kann es oberflächennah zu Staunässe durch versickerndes Niederschlagswasser kommen (vgl. Baugrunduntersuchung und -gutachten, bsp Ingenieure, 2018). Das Grundwasser wurde aufgrund des erhöhten CO_2-Wertes als stark betonangreifend (kalklösend) eingestuft.

Bewertungskriterien **Schutzgut Grundwasser**

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

Bewertung

- **Das Schutzgut Grundwasser besitzt aufgrund der geringen Grundwasserneubildungsrate keinen besonderen Schutzbedarf**

3.3.2 Oberflächenwasser

Das Planungsgebiet gehört zum Einzugsgebiet der Aller, die östlich von Saalsdorf von Süden nach Norden fließt.

Innerhalb des Planungsgebiets gibt es keine Oberflächengewässer. Im Nordwesten grenzt das Planungsgebiet an ein nährstoffreiches Stilgewässer mit Verlandungsbereich, das von einem unterschiedlich dichten Gebüsch zur angrenzenden Wiese und zum Lehmkuhlenweg abgeschirmt wird und vermutlich durch Sandabbau entstanden ist.

Bewertungskriterien **Schutzgut Oberflächenwasser**

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

Bewertung **Es befinden sich keine Oberflächengewässer im Planungsgebiet.**

3.4 Schutzgut Klima/Luft

Grundlagen

Das Planungsgebiet liegt im Klimabezirk des Weser-Aller-Gebiets in einer Übergangszone zwischen ozeanisch beeinflussten Tiefland im Nordwesten und dem südöstlich angrenzenden Klimakreis Magdeburger Börde mit deutlich kontinentaleren Einflüssen. Die mittlere Jahrestemperatur beträgt 9 °C, die Jahresschwankung der Temperatur 16°-17°C und die mittlere Jahressumme der Niederschläge 583mm.

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

Der Planungsraum ist aufgrund der Ortsrandlage ein Übergangsraum mit eingeschränkter Leistungsfähigkeit. Zwischen der angrenzenden freien Landschaft, die durch Ackerflächen und Grünlandflächen, die eine mittlere Kaltluftproduktivität besitzen, geprägt sind und dem Siedlungsbereich von Saalsdorf können sich aufgrund des Reliefs (Planungsraum fällt von Südenosten nach Nordenwesten hin ab) keine Übergangsbereiche mit mikroskaligen Ausgleichsströmungen einstellen.

Die Fläche besitzt nur eine sehr eingeschränkte lokale Bedeutung für die Kaltluftproduktion. Die Funktionsfähigkeit des Schutzgutes Klima/Luft wird im LRP als beeinträchtigt angegeben (LRP, 1995-2004).

Bewertungskriterien

Schutzgut Klima/Luft

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

Bewertung

Das Schutzgut Klima besitzt aufgrund der Ortsrandlage und des Reliefs nur eine sehr kleinräumige, lokale Bedeutung für die Kaltluftproduktion und keinen besonderen Schutzbedarf.

3.5 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Grundlagen

Unter dem Begriff Landschaftsbild werden alle äußeren, sinnlich wahrnehmbaren Erscheinungsformen von Natur und Landschaft zusammengefasst, die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft ausmachen. Dies

sind insbesondere gliedernde und belebende Elemente und Strukturen wie z.B. das Relief, die Vegetation, Gewässer usw.

Das Planungsgebiet liegt am nordwestlichen Rand der Ortslage Saalsdorf. Der Ortsrand ist mit seiner lockeren Einfamilienhausbebauung ortstypisch aber teilweise sehr schlecht eingegrünt. Die zu bebauende Acker- und die Grünlandfläche liegen zwischen Ortsrand und einem größeren Gebäudekomplex. Die nachfolgenden Bilder sollen den Charakter des Bereiches verdeutlichen.

Bild 1 - Blick vom Lehmkuhlenweg über das südliche Planungsgebiet auf den Ortsrand

Bild 2 - Blick vom Lehmkuhlenweg über das nördliche Planungsgebiet

Bild 3 - Blick von der Mackendorfer Straße (K44) Bahndamm über das südliche Planungsgebiet

Bewertungs-kriterien

Schutzgut Landschaftsbild/Erholung

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

Bewertung

Der angrenzende Landschaftsraum besitzt einige raumangrenzende punktuelle und lineare, positiv wirkende Vegetationsstrukturen, aus denen sich aber kein besonderer Schutzbedarf für das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung im direkten Planungsraum ergibt.

3.6 Schutzgut Mensch

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

Erholung

Für den Planungsbereich und die unmittelbar angrenzenden Bereiche sind keine Schutzgebietsausweisungen vorhanden. Im Osten und Süden von Saalsdorf liegt allerdings das Landschaftsschutzgebiet Harbke-Allertal. Für das Landschaftserleben hat der Planungsraum aufgrund seiner Kleinräumigkeit nur eine geringe Bedeutung. Eine wohnungsnahe, naturgebundene Erholungsmöglichkeit ist in unmittelbarer Nähe des Planungsraums in der durch landwirtschaftliche Nutzungen geprägten Kulturlandschaft möglich.

Lärmsituation Wesentliche Voraussetzung für gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse ist der Faktor Ruhe. Lärm verursachende gewerbliche Einrichtungen oder Freizeiteinrichtungen befinden sich nicht im oder in unmittelbarer Nähe des Plangebietes. Von der südlich verlaufenden K44 (Mackendorfer Straße) geht aufgrund der Ortsgeschwindigkeit (50km/h) und der Lage der geplanten Gebäude nur eine geringe Lärmbelastung aus. Um die Lärmbelastung der östlich in Nord-Südrichtung verlaufenden K45 (Abstand ca. 20-50m) zu minimieren, ist für das nördliche Planungsgebiet eine Bauverbotszone von 20m zur Straße hin vorgesehen. Durch eine Eingrünung des Baugebiets kann die Lärmimmission weiter minimiert werden kann.

Stromtrasse Nördlich des Lehmkuhlenwegs verläuft z.Z. eine oberirdische Stromtrasse, die in die Erde verlegt werden soll.

Luftschadstoffe In der direkten Umgebung sind keine größeren Emittenten vorhanden.

Altlasten Im Planungsgebiet liegen keine Altlasten- oder -verdachtsflächen.

3.7 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

In dem Plangebiet sind keine bekannten Kultur- und Sachgüter vorhanden

3.8 Bereiche mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft

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

Für den Naturschutz besonders wertvolle Bereiche wurden im Planungsgebiet nicht festgestellt. Nordwestlich schließt sich ein naturnahes, nährstoffreiches Stilgewässer mit einem Verlandungsbereich an, das von einem unterschiedlich dichten Gebüsch zur angrenzenden Wiese und zum Lehmkuhlenweg hin abgeschirmt wird. Das naturnahe Stillgewässer mit Verlandungsbereich ist vermutlich durch Sandabbau entstanden und ein geschütztes Biotop nach §30/24 (BNatSchG/NatSchG) und besitzt damit hohe Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz. Der vorhandene Zaun, der den Bereich vor unbefugtem Betreten schützt, ist unbedingt zu erhalten.

3.9 Wechselwirkungen

Mögliche Wechselbeziehungen werden im Rahmen der Schutzgutbetrachtung berücksichtigt.
Eine besondere Bedeutung wird im Hinblick auf eine zukünftige Bebauung der Beeinflussung des Schutzgutes Boden zugemessen, da die Wechselwirkungen mit allen anderen Schutzgütern erheblich sind.
Bauliche Nutzung des Schutzgutes Boden bedeutet u.a. Verlust seiner Funktion als Lebensgrundlage für Menschen, Tiere und Pflanzen, Verlust der Filter- und Pufferfunktion sowie Beeinflussung des Wasserhaushalts (geringere Grundwasseranreicherung, erhöhte Abflussspitzen, Schadstoffbefrachtung des Regenwassers). Damit verbunden sind Folgen für das Mikroklima, die wiederum negative Auswirkungen auf die Gesundheit des Menschen zur Folge haben können.
Die Neuanlage von standortgerechten naturraumtypischen Gehölzflächen bewirkt die Bewahrung von Lebensraum und Pufferfunktion offener Böden und beeinflusst das Zusammenspiel aller Schutzgüter positiv. Damit einher gehen die positiven gesundheitlichen Wirkungen von Grünflächen, die eng mit den Wirkkomplexen der anderen Schutzgüter zusammenhängen.

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 „Lehmkuhlenweg“ (Planungsbüro Schütz, Braunschweig, 2018). Der Bebauungsplan sieht für das Gebiet eine allgemeine Wohnbebauung (WA) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 vor. Es sind Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser mit einer maximal 2-geschossigen Bauweise und mit einer maximalen Bauhöhe von 7,5m geplant.

Erschießung

Das Baugebiet wird über die Straße ‚Lehmkuhlenweg‘ angebunden. Die Erschließung erfolgt über eine 6m breite Straße mit Wendeplatz, die gleichzeitig auch als Feuerwehrzu- und -abfahrt nutzbar ist.

Festsetzungen

Festgesetz werden im Bebauungsplan:

BBL Bruttobauland	11.042 m²
NBL Nettobauland	9.181 m²
Verkehr (Straße Lehmkuhlenweg)	1.210 m²
Verkehr (Planstraße befestigt)	651 m²

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 Lehmkuhlenweg auf die Schutzgüter dargestellt:

Boden

Nach Realisierung des Bebauungskonzeptes können innerhalb der Fläche die als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen wird bis zu 45% der Bodenoberfläche versiegelt werden, dazu kommen die Verkehrswege mit 100% Versiegelung und einer Überschüttung. Die Versiegelung/Überschüttung der Bodenfläche durch Verkehrsflächen, Gebäude und sonstige bauliche Anlagen und das Befahren des Bodens mit schweren Baufahrzeugen verursacht eine **erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden**, da die bisher aktive Erdoberfläche in Anspruch genommen wird bzw. verloren geht und Teilbereiche stark verdichtet werden können.

Wasser

Bei Durchführung der Planung kann das, auf den Dachflächen und versiegelten Fläche anfallende, Regenwasser aufgrund der teilweise schwach durchlässigen Böden nicht vollständig innerhalb des Baugebiets versickert werden. (vgl. Baugrunduntersuchung und -gutachten, bsp Ingenieure, 2018). Das Baugebiet wird an die bestehende Kanalisation angeschlossen.

Die neuversiegelte Fläche wirkt sich aufgrund ihrer verhältnismäßig geringen Fläche kaum auf die Grundwasserneubildungsrate aus. Die z.T. schwachdurchlässigen Deckschichten schützen das Grundwasser vor Schadstoffeinträgen. Die Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser wird daher insgesamt als nicht erheblich eingestuft.

Klima/Luft

Die geplante Bebauung hat im Wesentlichen Auswirkungen auf das Kleinklima, da sich die warmluftproduzierenden Flächen (Dach-, Wandflächen, befestigte Flächen) vergrößern. Insgesamt ergeben sich jedoch keine erheblichen Beeinträchtigungen, da die Fläche aufgrund der vorgesehenen Einfamilienhausbebauung inklusive privater Gärten für die Strukturwindzirkulation durchgängig bleibt und der Verlust kaltluftproduzierender Flächen z.T. durch die neu angelegten Hausgärten kompensiert wird.

Pflanzen/Tiere

Durch die geplante Bebauung sind die **Grünflächen und die Ackerfläche** am Ortsrand von Saalsdorf **erheblich beeinträchtigt**. Sie gehen als Lebens- und Nahrungsraum für die Fauna verloren. Mit den neuen Gärten werden aber voraussichtlich Grünstrukturen in Teilbereichen neu entstehen, die den Verlust reduzieren.
Insgesamt wird die Beeinträchtigung der untersuchten Fauna durch die Folgen der Baumaßnahmen als erheblich eingestuft. Es ist aber zu erwarten, dass die Begrünungsmaßnahmen, wie z.B. die Anlage neuer Gehölzstrukturen in den Gärten auch die Lebensraumverluste der Fauna kompensieren.

Landschaftsbild/ Erholung

Der Planungsraum besitzt für das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung nur eine geringe Bedeutung.

Durch die neu entstehenden Gärten und durch die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern zu den angrenzenden Flächen kann eine weitere Verbesserung der Ortsrandeingrünung erreicht werden.

Mensch

Während der Bauphase wird es temporär verstärkt zu Lärmbelastungen kommen. Außerdem geht die Ackerfläche für die Nahrungsmittelproduktion verloren. Durch die geplante Bebauung werden keine Wohn- und Arbeitsverhältnisse in der Nachbarschaft gefährdet.

Fazit

Die geplante Bebauung des Grundstücks beeinträchtigt die Schutzgüter Arten- und Lebensgemeinschaften durch den Verlust folgender Biotopstrukturen erheblich:

Strauchhecke	HFS (245m²) = W3
Intensivgrünland (Weide)	GI (2.374m²) = W2
Sandacker	AS (7.197m²) = W1
Artenarmer Scherrasen	GRA (598m²) = W1
Straße	OVS (628m²) = W0

Bei Realisierung des Bauvorhabens sind außerdem nachfolgenden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für die weiteren Schutzgüter unbedingt zu berücksichtigen. Ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf ist nicht erforderlich.

4.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Verursacher von Eingriffen sind nach § 1a Abs. 3 BauGB zur Vermeidung erheblicher oder nachhaltiger Beeinträchtigungen verpflichtet. Das Vermeidungsgebot bedeutet, ein Vorhaben planerisch und technisch so zu optimieren, dass die möglichen Beeinträchtigungen durch das Vorhaben so weit wie möglich minimiert werden.
Im Folgenden werden Hinweise und Handlungsempfehlungen dargestellt, die zur Verringerung bzw. zur Vermeidung der prognostizierten Auswirkungen auf die Schutzgüter geeignet sind oder als textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Boden

- Beschränkung der Versiegelung/der befestigten Flächen auf das notwenige Maß
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge oder begrünter Befestigungen

- Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial ausgeschlossen sind.
- Zur Vermeidung von Bodenverdichtungen ist das Befahren der Flächen für Natur und Landschaft mit schweren Maschinen auf geeignete Witterungsverhältnisse zu beschränken.
- Nach Abschluss der Baumaßnahmen sind Bodenverdichtungen entsprechend zu beseitigen.

Wasser

- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge (PKW Einstellplätze)
- Verringerung des Oberflächenabflusses durch Regenwasserspeicherung/-nutzung

Klima/Luft

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

Flora/Fauna/Biotopstrukturen

- Minderung des Verlustes von Lebensraumstrukturen
- Randeingrünung des Wohngebietes/Verbesserung des Biotopverbundsystems
- Straßenbaumpflanzung am Lehmkuhlenweg und der Erschließungsstraße

Landschaftsbild/Erholung

- Einbindung des Wohngebietes in die Landschaft
- Naturnähere Gestaltung (Renaturierung) des nördlichen Entwässerungsgrabens
- Anordnung von Straßenbegleitgrün am Lehmkuhlenweg und der Erschließungsstraße

Mensch/Erholung

- Schutz gegen schädliche Umweltauswirkungen
- Einbindung des Wohngebietes in die Landschaft

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 es niedersächsischen Städtetages, 2013 (Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung).
Da der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen nur einen Rahmen für die spätere Bebauung liefert, werden folgende Annahmen getroffen:

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

Der Eingriffsumfang wird durch einen Flächenwert gebildet, der sich nach folgender Formel errechnet:
Eingriffsfläche (Ist-Zustand in m²) x Wertfaktor des vorhandenen Biotoptyps = Flächenwert der Eingriffsfläche als Werteinheit
Der Flächenwert der Ausgleichsfläche ist vergleichbar mit dem Wert der Eingriffsfläche und wird wie folgt berechnet:
Ausgleichsfläche (Planung in m²) x Wertfaktor des geplanten Biotoptyps = Flächenwert der Ausgleichsfläche als Werteinheit

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

Rechnerische Bilanzierung B-Plan „Lehmkuhlenweg“							
Ist-Zustand				**Planung**			
Biotoptyp	Fläche in m^2	Wertfaktor	**Flächenwert**	Biotoptyp	Fläche in m^2	Wertfaktor	**Flächenwert**
HFS	245	3	735	X*[1] Straßen	1.246	0	0
GI	2.374	2	4.748	PH*[3] Gärten	5.050	1	5.050
AS	7.197	1	7.197	X*[2] Bebauung	4.131	0	0
GRA	598	1	598	GRE*[4]	615	1	615
OVS	628	0	628				
Gesamtfläche	**11.042**	**Flächenwert Ist-Zustand**	**13.906**	**Gesamtfläche**	11.042	**Flächenwert Planung**	**5.665**

*[1] vollständig versiegelte Fläche für die Erschließungsstraßen und Fußwege (1.246 m²)

*[2] vollständig versiegelte Fläche für die Bebauung (4.131 m²) einschl. Nebengebäuden und - anlagen
*[3] Hausgarten (Wertfaktor 1)
*[4] Extensivrasen-Einsaat (GRE) Randstreifen Lehmkuhlenweg (Wertfaktor 1)

	Flächenwert Planung	=	**5.665**	**Wertpunkte**
-	Flächenwert des Ist-Zustandes	=	**- 13.906**	**Wertpunkte**
=	**Flächenwert des Eingriffs**	**=**	**- 8.241**	**Wertpunkte**

Flächenwert

Es ergibt sich somit ein Flächenwert von **-8.241 Wertpunkten** für den Eingriff in Natur und Landschaft. Der Eingriff in Natur und Landschaft ist damit nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausgleichbar.

Wie bereits beschrieben wird der Bebauungsplan „Lehmkuhlenweg“ 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 „Lehmkuhlenweg“ zu berücksichtigen sind, dargestellt.

Als grünordnerische Maßnahmen sind vorgesehen:

- Begrenzung der Versiegelung (Festsetzung einer GRZ)
- Empfehlung zur Anlage von Immissionsschutzpflanzungen im Westen zur Ackerfläche und im Norden zur Ortsrandeingrünung als 1-reihige geschnittene Hecke (vgl. Gehölzliste 1) oder mit Bäumen und Sträuchern in 2 Reihen versetzt (vgl. Gehölzliste 2) im Verhältnis 6:1 (je 6 St. Sträucher alle 10,5m ein Baum).

Empfohlen werden für die Grünflächen im Baugebiet:

Grünordnung

⇨ Die empfohlene Immissionsschutzpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit des Hauses durchgeführt sein.

Aufgestellt:

Bechtsbüttel, den 19.07.2018/geändert 21.08.2018

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

Anhang 1 Gehölzlisten zur Immissionsschutzpflanzung

Gehölzliste 1 1-reihige geschnittene Hecke

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

Feld-Ahorn	Acer campestre	Eingriffliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Hainbuche	Carpinus betulus		

Die Pflanzung erfolgt als 1-reihige geschnittene Hecke (3 Pflanzen/lfm)

Alternative

Gehölzliste 2 Baum- und Strauchpflanzung als Immissionsschutzpflanzungen

- 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 in 3 m Breite, in 2 Reihen versetzt; Reihenabstand 1,5 m, Pflanzabstand in der Reihe 1,5 m (1 Baum alle 10,5m)

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

Feld-Ahorn	Acer campestre	Pflaumenblättriger Weißdorn	Crataegus x prunifolia
Hainbuche	Carpinus betulus		
Hahnensporn-Weißdorn	Crataegus crus-galli	Apfel in Sorten	Malus in Sorten
		Mehlbeere in Sorten	Sorbus aria in Sorten

Extensivrasenansaat am Lehmkuhlenweg:
Das Saatgut sollte gebietsheimisch sein und auf den Standort abgestimmt werden.

Literatur/Quellenverzeichnis:

BIRKIGT – QUENTIN (1995-2004)	Landschaftsrahmenplan Landkreis Helmstedt, Adelebsen
BSP INGENIEURE (2018)	Baugebiet „Lehmkuhlenweg“, Saalsdorf, Baugrunduntersuchung und Baugrundgutachten, Braunschweig
NIBIS KARTENSERVER (2017)	Geologische Karte (1:50.000) – Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover
NIBIS KARTENSERVER (2017)	Bodenübersichtskarte (1:50.000) – Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover
NIBIS KARTENSERVER (2017)	Klima - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover
NIBIS KARTENSERVER (2017)	Grundwasserneubildung und Hydrologische Karte (1: 50.000) – Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover
NIBIS KARTENSERVER (2017)	Historische Karte 1: 25.000 von 1746-1784, – Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover
NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG (2013)	Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen un der Bauleitplanung, 9. Auflage, Hannover.
NLfB (1987)	Geowissenschaftliche Karte des Naturraumpotentials von Niedersachsen und Bremen, Hannover.
NLÖ (2003)	PNV-Karten für Niedersachsen auf Basis der BÜK 50, Hildesheim.
NLÖ (2002)	Leitlinie Naturschutz und Landschaftspflege in Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz, Hildesheim.
NLÖ (2000)	Beiträge zur Eingriffsregelung IV, Hildesheim.
NLÖ (1994)	Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Hildesheim.
NLWKN (2012)	Einstufung der Biotoptypen in Niedersachsen, Korrigierte Fassung 25.8.2015, Hannover
NLWKN (2011)	Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Stand: März 2011, Hannover.
NLWKN (2010)	Naturräumliche Regionen in Niedersachsen, Hannover
NLWKN (2006)	Beiträge zur Eingriffsregelung V, Hildesheim
PLANUNGSBÜRO SCHÜTZ (2018)	Gemeinde Bahrdorf OT Saalsdorf B-Plan ‚Lehmkuhlenweg‘, Braunschweig
ZWECKVERBAND GROSSRAUM BRAUNSCHWEIG (2016)	Flächennutzungsplan Velpke, Braunschweig

Biotoptypen - Bestand

Gebüsche und Gehölzbestände

- **BM** Mesophiles Gebüsch **(W3)**
- **HFS** Strauchhecke **(W3)**
- **HB** Baumbestand **(W2-4)**

Gewässer

- **SE/VE** nährstoffreiches Stillgewässer/ Verlandungsbereich §30/24 **(W5)**

Grünland

- **GW** sonstige Weidefläche **(W2)**

Acker

- **AS** lehmiger Sandacker **(W1)**

Grünanlagen

- **GRA** artenarmer Scherrasen **(W1)**
- **PHO** Obst- und Gemüsegarten **(W1)**
- **PHZ** Neuzeitlicher Ziergarten **(W1)**

Siedlungsbiotope

- **OEL** locker bebautes Einzelhaus-gebiet **(W1)**
- **OD** landwirdschaftliches Gebäude **(W1)**
- **OVS** Straße **(W0)**

N

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

Plangundlage: LGLN Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen

B-Plan "Lehmkuhlenweg"

-Umweltbericht -

Gemeinde Bahrdorf OT Saalsdorf

Biotoptypen Bestand und Bewertung	**Karte 1**
M 1:1.000	**Datum: 03.08.2017** **geä. am: 28.08.208**
	Datei: **Layout:**

Bearbeitung: Büro Dipl. Ing. A. Schmolke, Garten- u. Landschaftsarchitekt
Waldweg 4, 38527 Meine - Bechtsbüttel
Tel: 05307/6347 Fax: 05307/7713
Internet: www.Schmolke-Landschaftsarchitekt.de

Lfd. Nr. Datum	Behörden, sonstige TÖB	Stellungnahme Kurzinhalt der Anregungen /Hinweise	Abwägung
1. 26.11.18	Landkreis Helmstedt	zum Entwurf des im Betreff genannten Bebauungsplanes habe ich in meiner Funktion als Behörde im Sinne des § 4 BauGB bereits unter dem 21.08.2018 eine Stellungnahme abgegeben und darin eine Reihe von Planungsbeiträgen zu verschiedenen Themenbereichen mitgeteilt. Seither sind zwar die zeichnerischen Festsetzungen unverändert geblieben, an den textlichen Festsetzungen Nrn. 1, 4 und 5 sind dagegen jeweils marginale Änderungen vorgenommen worden. Parallel dazu ist die Entwurfsbegründung fortgeschrieben worden; sie schließt inzwischen – wenngleich im Hinblick auf § 13 b in Verbindung mit § 13 a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 3 BauGB nicht erforderlich – auch einen Umweltbericht ein. Die nunmehr vorliegende Entwurfsfassung beurteile ich wie folgt.	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**
		Hinweis zum Umweltbericht Dem erwähnten Umweltbericht liegt auch eine Bestandsaufnahme zu Grunde, die insbesondere in Gestalt einer Biotoptypenkartierung dokumentiert ist. Er mündet in seinem Abschnitt 4.4 in eine Bilanzierung von Ausgangs- und plangemäßem Zustand, die erwartungsgemäß mit einem deutlichen Wertverlust (bisher 13900, zukünftig nicht einmal mehr 5700 Wertpunkte) abschließt. Die daran anschließende Abwägung zieht sich dann allerdings – formal durchaus korrekt – wieder auf den § 13 b BauGB und die daraus folgende Entbehrlichkeit einer Kompensation zurück, so dass die aus naturschutzfachlicher Sicht an sich erfreuliche freiwillige Auseinandersetzung mit dem Themenkomplex „Naturschutz und Landschaftspflege“ im Ergebnis ohne ein greifbares Ergebnis bleibt und gewissermaßen „vertane Mühe“ darstellt.	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** Für Aufstellung und Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Samtgemeinde zuständig. Die Anregung wird an die Samtgemeinde weitergeleitet.
		Hinweis zum Pflanzstreifen Beibehalten worden ist die Kombination aus der „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern – Pflanzstreifen“ und der textlichen Festsetzung Nr. 5, die die Art und die Intensität der darin vorzunehmenden Bepflanzung konkretisiert. Diesen „Pflanzstreifen“ hatte ich in der Vergangenheit wegen seiner positiven Wirkung für das Landschaftsbild begrüßt, zugleich aber auf meine negativen Erfahrungen mit dem Vollzug solcher Festsetzungen verwiesen. Die Bedenken, die aus diesen negativen Erfahrungen resultieren, bekräftige ich; sie gelten also fort. Im Übrigen stimme ich mit der Planung darin überein, dass der Pflanzstreifen den Wert der zukünftig entstehenden Gärten für den Naturhaushalt nicht wird steigern können, denn in der zuvor erwähnten Bilanzierung findet er (zutref-	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** Die Bedenken, die aus negativen Erfahrungen mit dem Vollzug von Pflanzgebot-Festsetzungen resultieren, werden zur Kenntnis genommen. Aufgrund der positiven Wirkung auf das Landschaftsbild wird die Festsetzung nicht aufgegeben.

Lfd. Nr. Datum	Behörden, sonstige TÖB	Stellungnahme Kurzinhalt der Anregungen /Hinweise	Abwägung
		fend) keinen Niederschlag.	
		Hinweis zur Nutzung der benachbarten Hofstelle Zu der dem Planbereich nordwestwärts benachbarten landwirtschaftlichen Hofstelle wird inzwischen im Abschnitt 6.2 der Entwurfsbegründung mitgeteilt, sie werde nicht mehr bewirtschaftet. Damit ist klar, dass sie als abwägungsrelevante Emissionsquelle nicht mehr berücksichtigt zu werden braucht. Mein diesbezüglicher Planungsbeitrag ist damit erledigt.	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**
		Hinweis zur Änderung des F-Plans Zugleich bestätigt diese Tatsache allerdings auch meinen früher gegebenen Hinweis, der inzwischen nahezu vollständige Verlust landwirtschaftlicher Nutzungen im westlichen Teil der Ortslage Saalsdorf lege es nahe, den Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Velpke in einem größeren Teil der Umgebung des zukünftigen Baugebietes zu überprüfen, nachdem die Darstellung als „Dorfgebiet“ in der Örtlichkeit keine Entsprechung und keinen Anknüpfungspunkt mehr findet. Statt der Reduzierung auf eine bloße redaktionelle Berichtigung, wie § 13 b in Verbindung mit § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB sie genügen lässt, halte ich deshalb eine aktualisierende Änderung des Flächennutzungsplanes für erforderlich, um dieses Planwerk als funktionsfähiges Steuerungsinstrument zu erhalten.	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** Für Aufstellung und Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Samtgemeinde zuständig. Die Anregung wird an die Samtgemeinde weitergeleitet.
		Hinweise zum Umweltbericht In meiner Stellungnahme vom 21.08.2018 hatte ich die Schallbelastung angesprochen, die von den beiden Kreisstraßen ausgeht, die im Süden und im Nordosten das Plangebiet berühren. Die mit dieser Problematik erfolgte Auseinandersetzung, die im Abschnitt 6.1 der Entwurfsbegründung dokumentiert ist, hatte ich bereits damals als plausibel bezeichnet. Sie geht von der Einhaltung der maßgebenden Orientierungswerte aus, so dass auf besondere Schutzvorkehrungen verzichtet werden kann. Die inzwischen auch im Abschnitt 3.6 des Umweltberichtes stattfindende Behandlung dieser Thematik bleibt dahinter zurück, sie verzichtet insbesondere auf die Nennung von Zahlen. Ausdrücklich widersprechen muss ich ihr in zwei Punkten, nämlich einerseits in der Aussage, der Abstand der Bebauung zur K 45 betrage 20 m, was die Schallbelastung mindere; tatsächlich verläuft die Baugrenze im Abstand von nur 5 m vom Baugebiets-	**Der Hinweis wird beachtet.** Der Umweltbericht wird entsprechend geändert.

Lfd. Nr. Datum	Behörden, sonstige TÖB	Stellungnahme Kurzinhalt der Anregungen /Hinweise	Abwägung
		rand. Andererseits widerspreche ich der Annahme, eine (randliche) Eingrünung des Baugebietes sei geeignet, die Lärmimmissionen zu reduzieren: Pflanzstreifen der hier denkbaren Tiefe haben praktisch keine messbare Abschirmwirkung, sondern können allenfalls die subjektive Wahrnehmung positiv beeinflussen. **Anregung zur Verlegung der OD-Grenze der K 44 Mackendorfer Straße** Das geplante Baugebiet grenzt im Süden ausschließlich an die freie Strecke der Kreisstraße 44, die in Höhe der einander gegenüberliegenden Grundstücke Mackendorfer Straße 4 und 6 beginnt. Das hat zur Folge, dass für das geplante Baugebiet bis auf Weiteres die Nutzungsbeschränkungen des § 24 Abs. 1 NStrG gelten. Auf die Einhaltung der vom Fahrbahnrand aus 20 m tiefen Bauverbotszone hatte ich bereits in der Stellungnahme vom 21.08.2018 verzichtet, die Aufrechterhaltung des Anschlussverbotes aus § 24 Abs. 1 Nr. 2 NStrG durch die Festsetzung eines „Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt“ jedoch ausdrücklich eingefordert. Eine entsprechende Festsetzung wird jedoch auch in der vorliegenden Entwurfsfassung nicht getroffen. Ich muss deshalb schon aus rein formalen Gründen der vorliegenden Entwurfsfassung widersprechen. Eine Abwägung in diesem Punkt ist ohne Zustimmung des Trägers der Straßenbaulast nicht denkbar. Die zur Abhilfe theoretisch in Betracht kommende und von der Gemeinde wohl tatsächlich angestrebte Verschiebung der Grenze zwischen Ortsdurchfahrt und freier Strecke nach Westen hin hatte ich bereits in der vorausgegangenen Stellungnahme unter Vorbehalt gestellt. Diesen Vorbehalt muss ich wiederholen: Die in Betracht gezogene Verschiebung der OD-Grenze ist an bestimmte sachliche Voraussetzungen gebunden, die ich einstweilen nicht erfüllt sehe. So ist nach § 4 Abs. 1 NStrG eine Ortsdurchfahrt derjenige Teil einer Landes- oder Kreisstraße, der innerhalb der geschlossenen Ortslage liegt und auch zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmt ist. Ersteres mag für die Zukunft erfüllbar sein, Letzteres ist nach dem städtebaulichen Konzept bei den übersandten Unterlagen und nach dem Abschnitt 4.6.1 der Entwurfsbegründung gerade nicht beabsichtigt, sondern beide Quellen gehen offensichtlich davon aus, die Erschließung solle alleine von der Weferlinger Straße über den Lehmkuhlenweg und die Stichstraße, die von Norden her in das Baugebiet hineinführt, erfolgen.	**Der Anregung wird gefolgt.** Der Antrag auf Verlegung der OD-Grenze wurde bereits am 16.09.2018 gestellt. Zur Verlegung der OD-Grenze bis zur Einmündung Bergstraße gibt es vom zuständigen Straßenbaulastträger bereits eine einvernehmliche Zustimmung. Durch die Verschiebung der OD-Grenze befinden sich die südlichen Teilflächen des Baugebietes teilweise innerhalb der Ortsdurchfahrt bzw. in westlichen Teilabschnitt an der freien Strecke der K 44. Die Nutzungsbeschränkung nach § 24 Abs. 1 Nr. 2 NStrG, demgemäß bauliche Anlagen nicht über Zufahrten angeschlossen werden dürfen, wird gem. § 9 Abs. 6 nachrichtlich durch die Festsetzung eines „Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt“ berücksichtigt. Zur Vereinheitlichung erfolgt diese Festsetzung für die gesamte südliche Grenze zur Kreisstraße.

Lfd. Nr. Datum	Behörden, sonstige TÖB	Stellungnahme Kurzinhalt der Anregungen /Hinweise	Abwägung
		Außerdem spielen Gesichtspunkte der Verkehrssicherheit eine gewichtige Rolle: Sie kann nur dann als hinreichend gewährleistet gelten, wenn erstens entlang der Nordseite der K 44 ein Gehweg mit den zugehörigen Nebenanlagen angelegt wird, der freilich nur die anliegenden Baugrundstücke erschließen würde. Außerdem müssten zweitens Garagen, Carports und Grundstückseinfriedungen die in § 2 Abs. 1 und 2 der „Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen“ (GaStplVO) formulierten Anforderungen erfüllen. In diesen Vorschriften geht es darum, dass Garagen und Carports bestimmte Abstände zur Straße halten müssen, um bei der Ausfahrt ausreichende Sicht auf den fließenden Verkehr zu haben, und um die Voraussetzungen dafür, dass Fahrzeuge ohne zu warten auf die Grundstücke und in die Garagen einfahren können, ohne den fließenden Verkehr unnötig zu behindern und Auffahrunfälle zu provozieren. Vor diesem Hintergrund halte ich eine vertiefte Erörterung der Möglichkeiten für einen Verzicht auf das Anschlussverbot zwischen der Gemeinde einerseits und den Geschäftsbereichen „Kreisstraßen, Geoinformation und Abfalltechnik“ und „Ordnung, Verkehr, Veterinärwesen und Verbraucherschutz“ in meinem Hause andererseits für dringend angeraten, um in der Diskussion eine für alle Beteiligten vertretbare Lösung zu entwickeln. Wenn eine solche Lösung gefunden werden sollte, die die Verlegung der Grenze der Ortsdurchfahrt vorsieht bzw. ermöglicht, wird es zu gegebener Zeit noch eines förmlichen Antrages an den letztgenannten Geschäftsbereich in meinem Hause bedürfen. **Hinweis OD-Grenze an der K 45 Weferlinger Straße** Der im Zusammenhang mit der Planung interessierende Abschnitt der Kreisstraße 45 grenzt – wie bereits früher mitgeteilt – insgesamt an deren Ortsdurchfahrt, die erst etwa in Höhe der nördlichen Grenze des zukünftigen Baugebietes endet. Die Nutzungsbeschränkungen aus § 24 NStrG gelten dort also noch nicht. Der vorgesehene „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ kann sich unter diesen Umständen zur Begründung nicht auf diese Vorschrift berufen, darf freilich trotzdem festgesetzt werden, um beispielsweise in dem betroffenen Übergangsbereich von der freien Strecke zur Ortsdurchfahrt, wo erfahrungsgemäß noch schneller gefahren wird, die Verkehrssicherheit zu erhöhen.	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

Lfd. Nr. Datum	Behörden, sonstige TÖB	Stellungnahme Kurzinhalt der Anregungen /Hinweise	Abwägung
		Hinweis Anschluss Lehmkuhlenweg an die Kreisstraße 45 Die in meiner vorausgegangenen Stellungnahme empfohlene Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes im Bereich der Anbindung des „Lehmkuhlenweges“ an die Kreisstraße 45 ist nicht vorgenommen worden. Als unabdingbare Rechtsgrundlage für den Ausbau dieses Knotenpunktes wäre dann das bereits damals erwähnte Planfeststellungsverfahren nach § 38 Abs. 1 NStrG erforderlich. Die Entscheidung zwischen den beiden Vorgehensweisen liegt bei der Gemeinde als Trägerin der Bebauungsplanung, die dann freilich auch den dadurch verursachten größeren Aufwand tragen muss. Weiterhin erforderlich ist der Abschluss der Kreuzungsvereinbarung mit dem Geschäftsbereich „Kreisstraßen, Geoinformation und Abfalltechnik“ in meinem Hause zu Ausbaustandard, Baudurchführung und Kostentragung dieser Anbindung.	**Der Hinweis wird beachtet.** In Abstimmung mit dem zuständigen Straßenbaulastträger kann die Anbindung des Lehmkuhlenweges an die Kreisstraße 45 über eine Kreuzungsvereinbarung geregelt werden. Ein gesondertes Planfeststellungsverfahren ist nicht erforderlich.
		Hinweise zum Ausbau des Lehmkuhlenweges In diesem Zusammenhang erinnere ich an die Notwendigkeit, für den „Lehmkuhlenweg“ zwischen der Kreisstraße und der nach Süden führenden Stichstraße einen hinreichenden Ausbauquerschnitt zu wählen. Einerseits muss die Begegnung ein- und ausfahrender Fahrzeuge möglich sein, um einen Rückstau auf die Kreisstraße zu vermeiden, und andererseits darf es nicht dazu kommen, dass durch parkende Fahrzeuge die landwirtschaftlichen Maschinen und Geräte behindert werden, die weiterhin über den Lehmkuhlenweg in die freie Feldmark fahren werden.	**Die Hinweise werden beachtet.** Die Hinweise werden bei der Ausbauplanung beachtet..
		Hinweis zur Art der Nutzung Die textliche Festsetzung Nr. 1, die den Regeltyp des „Allgemeinen Wohngebietes“ aus der BauNVO individuell modifiziert, ist inzwischen dahin gehend korrigiert worden, dass zu Betrieben des Beherbergungsgewerbes keine pauschale (Ausschluss-)Regelung mehr getroffen wird, sondern im Einvernehmen mit der Gemeinde einzelfallbezogen über eine ausnahmsweise Zulassung entschieden werden kann. Das begrüße ich. Den Regelungen zu Tankstellen und Gartenbaubetrieben hatte ich bereits in der vorausgegangenen Stellungnahme zugestimmt.	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**
		Hinweis zur Gebäudehöhe Für die Begrenzung der absoluten Höhe der Gebäude im Planbereich wird in	**Der Hinweis wird beachtet.** Die zukünftigen Eigentümer erhalten als Anlage zum Kaufvertrag Ausbaupläne mit

Lfd. Nr. Datum	Behörden, sonstige TÖB	Stellungnahme Kurzinhalt der Anregungen /Hinweise	Abwägung
		der textlichen Festsetzung Nr. 2 als Bezugsebene weiterhin die Endausbauhöhe der Verkehrsflächen verwendet. Ich wiederhole vor diesem Hintergrund meine dringende Bitte, die Ausbauplanung für die Straße sowohl den Entwurfsverfassern als auch mir frühzeitig zugänglich zu machen, damit auf zuverlässigen Grundlagen geplant bzw. in Baugenehmigungsverfahren geprüft werden kann. Dieses Zugänglich-Machen kann auch durch eine Aufnahme in die endgültige Begründung erfolgen. Die aktuelle Entwurfsbegründung enthält dazu keine Aussage, insbesondere keine Zusage bezüglich der Bereitstellung. **Hinweis Abstände Garagen und Carports** Die textliche Festsetzung Nr. 3 und die zugehörige Aussage im Abschnitt 4.6.2 sind unverändert beibehalten worden. Unter diesen Umständen muss ich auch meine Bedenken gegen diese Regelung wiederholen.	Höhenangaben. Es erfolgt ein Hinweis in der Begründung. **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 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.

Lfd. Nr. Datum	Behörden, sonstige TÖB	Stellungnahme Kurzinhalt der Anregungen /Hinweise	Abwägung
		Hinweis zur fußläufigen Anbindung zur Mackendorfer Straße Grundsätzlich wird zu gewährleisten sein, dass Fußgänger unabhängig vom Alter, also auch Kinder im Vor- und Grundschulalter, den Weg aus dem Baugebiet in den Ort und zur nächsten Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs gefahrfrei zurücklegen können. Unter diesem Blickwinkel könnte es sich als hilfreich erweisen, den Wendeplatz im Baugebiet und den als Voraussetzung für eine Verlegung der Grenze der Ortsdurchfahrt benötigten Gehweg entlang der Nordseite der K 44 durch einen öffentlichen Fußweg miteinander zu verbinden.	**Dem Hinweis wird nicht gefolgt.** Die örtliche Bushaltestelle liegt an Weferlinger Straße und wurde 2018 mit Fördermitteln neu ausgebaut. Die Entfernung aus dem Baugebiet zur Haltestelle beträgt max. ca. 150 m und kann auch für Kinder gefahrlos erreicht werden. Eine zusätzliche fußläufige Anbindung zur Mackendorfer Straße ist nicht vorgesehen.
		Anregungen zur Stichstraße und zur Wendeanlage Die Erschließungskonzeption für das zukünftige Baugebiet beruht unverändert auf einer Stichstraße mit einer Gesamtbreite von festsetzungsgemäß 6 m, und auch die Dimensionierung des Wendeplatzes an deren Ende ist unverändert geblieben. Die Baugrundstücke sind deswegen nach wie vor mit größeren Liefer- und Entsorgungsfahrzeugen nur eingeschränkt bzw. überhaupt nicht erreichbar. Daran ändert der in der Entwurfsbegründung enthaltene Verweis auf die Übereinstimmung mit der RASt 06 nichts. Alleine die Tatsache, dass ein Wendeplatz vorhanden und in bestimmter Weise dimensioniert ist, gewährleistet nämlich noch keineswegs, dass dieser Wendeplatz – und die dahin führende Straße – auch tatsächlich uneingeschränkt zur Verfügung stehen. Vielmehr muss damit gerechnet werden, dass im öffentlichen Straßenraum geparkt wird, so dass er im Ergebnis nicht in vollem Umfang zur Verfügung steht. Zumindest im Bereich des Wendeplatzes wird ein Halteverbot anzuordnen – und auch zu überwachen – sein, um ihn in dem erforderlichen Umfang benutzbar zu halten. Davon abgesehen muss für die Zukunft im Interesse einer Effektivitätssteigerung, aber auch als Ergebnis sicherheitstechnischer Weiterentwicklungen zunehmend mit dem Einsatz größerer Fahrzeuge gerechnet werden als man sie bei der Erarbeitung der RASt 06 berücksichtigt hat. Das damals zu Grunde gelegte dreiachsige Müllfahrzeug hatte nach der Erklärung zu Bild 59 ebendort eine Länge von nur 10,0 m. Bereits die 2015 erfolgte Ausschreibung des Landkreises Helmstedt für die öffentlich-rechtliche Abfallentsorgung ging von einer Fahrzeuglänge von 10,40 m aus, und inzwischen setzen einzelne Entsorgungsunternehmen bereits noch längere (Überland-)Fahrzeuge ein. Größere Fahr-	**Die Anregungen werden nicht berücksichtigt** Der Wendeplatz der Stichstraße ist regelkonform als zweiseitiger Wendehammer entsprechend der RAST 06 (Bild. 59) vorgesehen. Die Abmessungen der Wendeanlage sind ausgelegt für ein 3-achsiges Müllfahrzeug bis 10,00 m Länge. Das Wenden erfolgt problemlos mit einem einmaligen Rückwärtsrangieren. Ein Wendekreis, der das Wenden von Müllfahrzeugen ohne Zurückstoßen ermöglicht, benötigt einen Durchmesser von 22 m. Der Flächenbedarf für diesen Wendekreis beträgt fast 400 m^2. Diese Alternative steht nicht im Verhältnis zur relativ seltenen Nutzung an den wöchentlichen Abholterminen und widerspricht den Vorschriften des § 1a BauGB. Danach soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden, Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Der in der Stellungnahme empfohlene Wendekreis mit einem Radius von 7 m ist auch für ein 3-achsiges Müllfahrzeug bis 10,00 m Länge bemessen und ist somit keine Alternative. Dem Hinweis auf Anpassung auf immer größere Fahrzeuge der Abfallwirtschaft und deren Erfordernisse im Hinblick auf Dimensionierung der Verkehrsflächen kann nicht gefolgt werden, da die Empfehlungen der RASt 06 von der Gemeinde eingehalten werden. Ein Nichteinhalten dieser Empfehlungen liegt allein in der Verantwortung der Entsorgungsbetriebe. Halteverbote als verkehrsregelnde Maßnahmen können bei Bedarf angeordnet werden.

Lfd. Nr. Datum	Behörden, sonstige TÖB	Stellungnahme Kurzinhalt der Anregungen /Hinweise	Abwägung
		zeuge benötigen naturgemäß auch größere Bewegungsflächen. Im Hinblick darauf empfehle ich, den Wendeplatz so zu vergrößern, das ein nutzbarer Radius von 7,0 m zur Verfügung steht.	
		Hinweis archäologische Fundstellen Zur archäologischen Fundhöffigkeit im Allgemeinen und zu konkreten archäologischen Funden im Besonderen liegen mir gegenüber dem Zeitpunkt der vorausgegangenen Stellungnahme keine neuen Erkenntnisse vor. Mein Hinweis auf die Verhaltensmaßregeln aus § 14 NDSchG mit Informationspflicht und Veränderungsverbot bleibt weiterhin gültig.	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**
		Hinweis Altablagerungen Auch zu Altlasten oder Bodenverunreinigungen verfüge ich nicht über zusätzliche oder weiter gehende Informationen als in der Vergangenheit.	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**
		Hinweis Eigenentwicklung Die Entwurfsbegründung enthält in ihrem Abschnitt 3.2 Aussagen zur Einhaltung der Grenzen für die „Eigenentwicklung“. Ich gehe davon aus, dass diesbezüglich eine Abstimmung mit dem sachlich zuständigen Regionalverband Großraum Braunschweig als Unterer Landesplanungsbehörde stattgefunden hat.	**Der Hinweis wurde beachtet.** Siehe Ziff. 37: Stellungnahme des Regionalverbandes Großraum Braunschweig.
		Hinweis Schmutzwasser Mein Einverständnis mit der beabsichtigten Beseitigung des anfallenden Schmutzwassers durch Ableitung zur zentralen Kläranlage bei Bahrdorf gilt weiterhin.	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**
		Hinweis Niederschlagswasser Bezüglich der Niederschlagswasserbeseitigung ist es dabei geblieben, dass eine Versickerung, wie sie eigentlich erstrebenswert wäre, als Folge der Bodenbeschaffenheit nicht möglich ist; statt dessen soll eine Ableitung über den vorhandenen Regenwasserkanal erfolgen. In diesem Zusammenhang ist inzwischen offenbar geklärt, dass eine Rückhaltung zur „Abpufferung“ der Abflussspitzen vor der Ableitung entbehrlich ist. Die ursprünglich in sich widersprüchlichen Aussagen in der Entwurfsbegründung zu diesem Punkt sind inzwischen bereinigt. Es bleibt allerdings einstweilen dabei, dass für die Ortslage Saalsdorf	**Der Hinweis wird beachtet.** Mit der zuständigen Unteren Wasserbehörde werden einvernehmlich Regelungen herbeigeführt.

Lfd. Nr. Datum	Behörden, sonstige TÖB	Stellungnahme Kurzinhalt der Anregungen /Hinweise	Abwägung
		aktuell keine rechtswirksame wasserrechtliche Erlaubnis für das Einleiten von Niederschlagswasser in Vorfluter existiert. Der mir angekündigte Antrag für die Neuerteilung einer solchen Erlaubnis ist bisher nicht bei mir eingegangen. Das führt einerseits dazu, dass ich angesichts des herrschenden Schwebezustandes bereits aus formal-rechtlichen Gründen Bedenken anmelden muss. Andererseits vermag ich angesichts des Fehlens einer aktuellen Datenbasis aber auch nicht abzuschätzen, ob auch das geplante Baugebiet noch an die Regenwasserkanalisation angeschlossen werden kann. Im Rahmen des Verfahrens, das der Erteilung dieser Erlaubnis vorausgehen wird, wird nachzuweisen sein, dass die Vorfluter, in die eingeleitet werden soll, zur schadlosen Aufnahme des anfallenden Niederschlagswassers in der Lage sind. **Hinweis zum Gewässer III. Ordnung** Im Planbereich verlaufen in Gestalt der Straßenseitengräben entlang den Kreisstraßen Gewässer III. Ordnung. Aus diesem Gewässerstatus können sich Nutzungsbeschränkungen und die Notwendigkeit ergeben, bei baulichen Veränderungen Planfeststellungs- oder Plangenehmigungsverfahren durchzuführen. **Hinweis zur geothermischen Nutzung** Mein Planungsbeitrag zu den absehbaren Beschränkungen bei der Erdwärmenutzung und zu dem in diesem Zusammenhang relevanten „Leitfaden Erdwärmenutzung in Niedersachsen“ ist weiterhin gültig. **Hinweis Kostenbelastung** Eine Kostenbelastung für die Gemeinde aus der Realisierung des geplanten Baugebietes wird im Abschnitt 13. der aktuellen Entwurfsbegründung wiederum unter Verweis auf die Beteiligung eines Erschließungsträgers verneint.	 **Der Hinweis wird beachtet.** **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**
2.	Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr		
3.	Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz		
4.	Wasserverband Vorsfelde		

Lfd. Nr. Datum	Behörden, sonstige TÖB	Stellungnahme Kurzinhalt der Anregungen /Hinweise	Abwägung
5. 29.10.18	Unterhaltungsverband Oberaller	**Keine grundsätzlichen Bedenken** **Hinweis** Dennoch bleiben die Hinweise und Forderungen aus dieser Stellungnahme bezüglich des Niederschlagswassers bestehen. Eine direkte Einleitung über das vorhandene Kanalnetz wird seitens des Unterhaltungsverbandes weiterhin abgelehnt. Es sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen, die den Abfluss auf das natürliche Maß reduzieren.	**Der Hinweis wird beachtet** Das Niederschlagswasser kann kann nach Auskunft des WVV ohne Rückhaltung in den RW-Kanal eingeleitet werden. Die Begründung wird ergänzt.
6.	LBEG Landesamt für Bergbau-, Energie und Geologie		
7.	E.ON Kraftwerke GmbH		
8.	E.ON Energy from Waste AG		
9.	E.ON Netz		
10.	TenneT TSO		
11. 09.11.18	Landwirtschaftskammer Niedersachsen	Sofern unsere Anmerkungen und Hinweise Berücksichtigung finden können wir die Planung mittragen. **Hinweis Innenentwicklung** Der Planentwurf setzt sich in Abschnitt 3.5 mit dem Vorrang der Innenentwicklung grundsätzlich auseinander. Nach wie vor halten wir es für geboten, die Möglichkeiten der Nachverdichtung innerhalb Saalsdorfs im Planentwurf zu quantifizieren und soweit möglich vorrangig auszuschöpfen. **Hinweis landwirtschaftlicher Verkehr** Ferner halten wir an unseren Anmerkungen zur Durchlässigkeit des Lehmkuhlenwegs für Landmaschinen fest. Die Passierbarkeit dieses für die Erschließung der Feldmark erforderlichen Weges darf nicht durch ruhenden Verkehr im	**Der Hinweis wurde geprüft.** Freie Baugrundstücke und innerörtliche Freiflächen, die unter ortsplanerischen Gesichtspunkten für eine Bebauung geeignet wären, sind nur im geringen Umfang zu erkennen. Von den potentiellen Bauplätzen ließ sich im Rahmen der Bauleitplanung nicht klären, ob die Bereitschaft der Eigentümer zum Verkauf der Flächen vorliegt. **Der Hinweis wird beachtet.**

Lfd. Nr. Datum	Behörden, sonstige TÖB	Stellungnahme Kurzinhalt der Anregungen /Hinweise	Abwägung
		Zusammenhang mit dem Wohngebiet beeinträchtig werden. Deshalb bitten wir außerhalb der Bauleitplanung die Errichtung eines Haltever-bots in diesem Abschnitt anzustreben. **Hinweis landwirtschaftliche Immissionen** Des Weiteren bitten wir, den Hinweis zur landwirtschaftlichen Flächenberegnung im Abschnitt zu den zu tolerierenden landwirtschaftlichen Immissionen in der Begründung zu ergänzen. Die Elektrifizierung des Beregnungsbrunnens ist nach wie vor zu prüfen.	**Der Hinweis wird beachtet.** Die Begründung wird ergänzt Es erfolgt ein Hinweis zur Feldberegnung auf den umgebenden Ackerflächen und den damit verbundenen möglichen Sprühnebel
12.	LGLN Behörde für Geoin-formation, Landentwicklung und Liegenschaften		
13.	Deutsche Post AG		.
14.	DB Services Immobilien GmbH		
15.	Deutsche Telekom Netz-produktion		
16.	E.ON Avacon AG		
17.	PURENA GmbH		
18.	LSW Netz Wolfsburg	**Keine Bedenken** Die gültige Erschließungsplanung ist beigefügt.	Die Erschließungsplanung wir zur Kenntnis genommen.
19.	Harzwasserwerke		
20.	Staatl. Gewerbeaufsichts-amt Braunschweig		
21.	Gesundheitsamt des Land-kreises Helmstedt		

Lfd. Nr. Datum	Behörden, sonstige TÖB	Stellungnahme Kurzinhalt der Anregungen /Hinweise	Abwägung
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)		
33.	Freiwillige Feuerwehr		
34. 01.11.18	Der Samtgemeindedirektor als örtlicher Selbstschutzleiter	Keine Bedenken	

Lfd. Nr. Datum	Behörden, sonstige TÖB	Stellungnahme Kurzinhalt der Anregungen /Hinweise	Abwägung
35	LGLN - Katasteramt Helmstedt		
36.	Polizeiinspektion Helmstedt		
37.	Regionalverband Großraum Braunschweig		
38.	Staatliches Baumanagement Braunschweig		
39	NABU Niedersachsen		

Interessenverbände

IV 1.	Nds. Landvolk	.	

Nachbargemeinden und Mitgliedsgemeinden

N 1.	Stadt Oebsfelde-Weferlingen		
N 2.	Gemeinde Rennau		
N 4.	Gemeinde Querenhorst		
M 1. 06.11.18	Gemeinde Groß Twüplstedt	Keine Bedenken	
M 2. 06.11.18	Gemeinde Velpke	Keine Bedenken	