

# Begründung zum Bebauungsplan "Seniorenzentrum - Nord"



Kartengrundlage: Topographische Karte 1:25.000 (TK25)  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen  
Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2011



*Anmerkung: Alle Änderungen und Ergänzungen nach der öffentlichen Auslegung sind farbig hervorgehoben.*

Stand: 02/ 2017  
§ 10 (1) BauGB

**Dr.-Ing. W. Schwerdt** Büro für Stadtplanung GbR

Bearbeiter: Dipl.-Ing. M. Klesen, B. Sc. Ing. L. Siedler; A. Hoffmann, A. Körtge, K. Müller

**Inhaltsverzeichnis**

	Seite
<b>1.0 Vorbemerkung</b>	<b>3</b>
1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	3
1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage	4
1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans	5
<b>2.0 Planinhalt/ Begründung</b>	<b>6</b>
2.1 Baugebiete – Sondergebiet "Seniorenzentrum" gem. § 11 BauNVO	6
2.2 Verkehrsflächen / Erschließung	8
2.3 Ver- und Entsorgung	9
2.4 Brandschutz	10
2.5 Immissionsschutz	10
2.6 Grünordnung und Landschaftspflege	11
2.7 Waldabstand	14
2.8 Bauvorschrift nach Niedersächsischer Bauordnung	15
<b>3.0 Umweltbericht</b>	<b>16</b>
3.1 Einleitung	16
3.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans	16
3.1.2 Ziele des Umweltschutzes	16
3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	17
3.2.1 Bestandserfassung und Ermittlung der Umweltauswirkungen	17
3.2.2 Eingriffsbilanzierung	21
3.2.2.1 Naturschutzfachliche Bilanzierung	22
3.2.3 Entwicklungsprognose	25
3.2.4 Wechselwirkungen	25
3.2.5 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation	25
3.2.6 Andere Planungsmöglichkeiten	26
3.3 Zusatzangaben	27
3.3.1 Beschreibung der technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	27
3.3.2 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt	27
3.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung	27
<b>4.0 Flächenbilanz</b>	<b>28</b>
<b>5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen</b>	<b>29</b>
<b>6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens</b>	<b>31</b>
<b>7.0 Zusammenfassende Erklärung</b>	<b>32</b>
7.1 Planungsziel	32
7.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung	32
<b>8.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet</b>	<b>34</b>
<b>9.0 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten</b>	<b>34</b>
<b>10.0 Verfahrensvermerk</b>	<b>35</b>

## 1.0 Vorbemerkung

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

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

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

In der Samtgemeinde Velpke leben mit Stand vom September 2016 rd. 12.470 Einwohner, davon in der Gemeinde Velpke rd. 4.620 Einwohner, von denen ca. 3.600 auf Velpke selbst entfallen. Der Hauptort Velpke ist über die Bundesstraßen B 244 an die B 188 und damit gut in das überregionale Straßennetz eingebunden.

Das Plangebiet befindet sich im Osten der bebauten Ortslage von Velpke, östlich der ehemaligen Bahntrasse, nördlich des Seniorenwohnheimes am "Mittelweg". Östlich des Geltungsbereiches schließt sich die freie Feldflur an. Perspektivisch ist dort eine Siedlungserweiterung vorgesehen.

## 1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

Die Samtgemeinde Velpke liegt in der Metropolregion Hannover-Braunschweig-Wolfsburg-Göttingen. Nach landesplanerischen Zielen <sup>1)</sup> sollen in Metropolregionen die Innovationsfähigkeit und internationale Wettbewerbsfähigkeit, die internationalen Verkehrs- und Kommunikationsknotenpunkte, die Arbeitsmarktschwerpunkte und die Zentren der Wissenschaftsbildung und Kultur gestärkt werden (C 1.2 05).

Nach regionalplanerischen Vorgaben ist Velpke in der Samtgemeinde als Grundzentrum festgelegt. "An diesen Standorten soll eine Konzentration von Wohn- und Arbeitsstätten einhergehen, die über das Maß der Eigenentwicklung hinausgeht, um im ländlich strukturierten Raum leistungsfähige Zentrale Orte zu erhalten"(II 1.1.1 (8)).

Im Regionalen Raumordnungsprogramm 2008 des Zweckverbandes Großraum Braunschweig <sup>2)</sup> sind die zur Planung herangezogenen Flächen als bauleitplanerisch gesicherter Bereich festgelegt (II 1.1).

Über den östlich angrenzenden Acker hinweg grenzen Vorranggebiete für Natur und Landschaft (III 1.4 (6)) an, die gleichzeitig als Vorbehaltsgebiete für Erholung (III 2.4 (5)) festgelegt sind.

<sup>1)</sup> Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2008, in der z. Zt. gültigen Fassung

<sup>2)</sup> Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008 in der z. Zt. gültigen Fassung

Gemeinde Velpke, Ortschaft Velpke, Landkreis Helmstedt

Nördlich der Flächen stellt das RROP Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft (III 1.4 (9)), für die ruhige Erholung (III 2.4 (4)) dar. Im Süden und Westen grenzt der Siedlungsbereich an.

Die Ortschaft Velpke verfügt über Einrichtungen die der Erholung dienen und interessante kulturelle Angebote für Ausflügler, im RROP ist ihr somit die besondere Entwicklungsaufgabe Erholung zugeordnet.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan "Seniorenzentrum Nord" beabsichtigt die Gemeinde Velpke die Nutzung in diesem Bereich an die geänderten Ansprüche anzupassen. Das Seniorenwohnheim am "Mittelweg" soll um ein Senioren- und Mehrgenerationenwohnhaus sowie weitere ergänzende Einrichtungen wie zum Beispiel ein Tagespflegezentrum ergänzt werden. So wird das Angebot des Seniorenzentrums vervollständigt.

Durch die Planung wird den Inhalten des raumordnerischen Leitbildes, der Konzentration von Wohn- und Arbeitsstätten in zentralen Orten, Rechnung getragen und das Infrastrukturangebot verbessert. Insbesondere wird so Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten und alle Altersgruppen angeboten.

Die Gemeinde Velpke erachtet ihre Planung insofern als gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

## 1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage

---

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Velpke ist für Velpke selbst zurzeit mit dem Stand der 46. Änderung wirksam. Dort sind für den Planbereich Sonderbauflächen "Seniorenzentrum" seit der 31. Änderung dargestellt. Diese am 27.03.2003 durch Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Helmstedt wirksam geworden.

Der Geltungsbereich der Änderung beinhaltet neben dem Bereich für das Seniorenwohn- und -pflegeheim auch Flächen, die nördlich an den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans "Seniorenzentrum" angrenzen. Diese Flächen wurden von der Gemeinde vorgehalten, um eine Erweiterung des Seniorenzentrums und Ausweitung des Angebotes zu ermöglichen.

Mit der Planung soll das bestehende Seniorenwohnheim um Flächen für ein Seniorenwohnhaus im Sinne barrierefreien Wohnens ggf. mit Betreuung und verschiedenen Serviceangeboten in barrierefreier Bauweise ergänzt werden. Zusätzlich sollen auch Mehrgenerationenwohnungen und -häuser entstehen und weitere Angebote zum Beispiel für den Bereich von Tagespflege, Dementenbetreuung und ähnliches geschaffen werden. Zu diesem Zweck werden Sondergebiete mit der Zweckbestimmung "Seniorenzentrum" festgesetzt. Insofern erachtet die Gemeinde ihre Planung als aus dem wirksamen Flächennutzungsplan als entwickelt.

Das bestehende Seniorenwohnheim wird direkt vom "Mittelweg" erschlossen. Für die Neuplanung wird eine neue Planstraße entlang der ehemaligen Bahntrasse im Bereich des bestehenden Wirtschaftsweges ausgebaut. Dort wo bereits Bebauung vorhanden ist, wird lediglich die Parzelle des Wirtschaftsweges mit einer Breite von ca. 7,00 m zur Planung herangezogen. Darüber hinaus wird eine Fläche in der Breite von 10,50 m vorgehalten. Dort ist es vorgesehen neben einer Fahrbahn, die auch für landwirtschaftliche Fahrzeuge geeignet ist, in angemessener Zahl öffentliche Parkplätze und einen Fußweg zu realisieren. Die Widmung der neuen Straße erfolgt gem. § 6 Abs. 5 NStrG mit der Verkehrsübergabe.

Gemeinde Velpke, Ortschaft Velpke, Landkreis Helmstedt

Um die Erschließung für die Müllabfuhr und Einsatzfahrzeuge zu sichern, wird eine Wendefläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit einem Gesamtradius von 20 m im äußersten Norden des Planbereiches innerhalb des Sondergebietes festgesetzt. Dabei wird gem. § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt, dass dies nur bis zu dem Zeitpunkt gilt, wenn die Siedlungsentwicklung nach Osten weiterentwickelt und die Straße dort entsprechend weitergeführt wird. Sobald der Wendeplatz entbehrlich ist, kann die Fläche im Sondergebiet dann einer entsprechenden Nutzung zugeführt werden, ohne dass es einer Änderung des Bebauungsplanes bedarf.

De jure werden durch den vorliegenden Plan also zwei verschiedene Optionen festgesetzt, die mit einem hinsichtlich der naturschutzfachlichen Bewertung unterschiedlichen Wertigkeit in der Eingriffsbilanzierung zu bewerten sind. Im Sinne der Natur wird bei der Bilanzierung die ungünstigste Version berücksichtigt. Hinsichtlich des Kompensationsbedarfes ist davon auszugehen, dass die erforderlichen externen Kompensationsmaßnahmen durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert werden. Dabei wird festgeschrieben, dass die Ausgleichsmaßnahmen Zug um Zug mit der Realisierung des Baugebietes vorzunehmen sind.

Begleitend zur Planaufstellung führt die Gemeinde gem. § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durch. Sie findet ihren Niederschlag im Umweltbericht, der in die Begründung integriert ist.

### **1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans**

---

Durch den Bebauungsplan "Seniorenzentrum Nord" werden im Umfang von 1,07 ha Sondergebiete mit der Zweckbestimmung "Seniorenzentrum" nördlich des bestehenden Seniorenpflegeheimes festgesetzt. Primär sollen dort Wohn- und Pflegeeinrichtungen und Mehrgenerationenwohnhäuser, Mehrgenerationenwohnungen sowie barrierefreie Wohnungen und Wohnhäuser errichtet werden. Zusätzlich werden ergänzende Einrichtungen für medizinische, therapeutische, pflegerische und gastronomische Dienstleistungsgewerbe und sonstige Gesundheitsdienstleistungen, sozialen und gesundheitlichen Zwecken dienende Anlagen sowie Gastronomie, die dem Quartier dient zugelassen. So soll in der Gesamtheit ein Seniorenzentrum mit einem möglichst vielfältigen Angebot entstehen und durch das generationenübergreifende Wohnen dazu beigetragen werden, dass eine vielfältige Lebensgemeinschaft mit vielfältigen Erlebensmöglichkeiten entsteht. So wird das Infrastrukturangebot am Grundzentrum sinnvoll ausgebaut.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird erforderlich, um im Sinne dieses Zieles Baurecht zu schaffen.

Bei dem durch die Planung erfasstem Areal handelt es sich um Flächen die zurzeit landwirtschaftlich genutzt werden und aktuell frisch umgebrochen wurden sowie den bestehenden landwirtschaftlich genutzten Weg, der von dem Kreuzungspunkt "Bahnhofstraße"/ "Mittelweg" nach Norden führt.

Durch die Festsetzungen werden zusätzliche Versiegelungen durch Straßenverkehrsfläche und überbaubare Flächen des Baugebietes ermöglicht. Im Sinne der Eingriffsregelung werden diese bilanziert und geeignete Maßnahmen zur Kompensation nachgewiesen.

Die umweltbezogenen Auswirkungen der vorliegenden Planung sind Gegenstand der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und haben ihren Niederschlag im Umweltbericht der Begründung gefunden.

## **2.0 Planinhalt/ Begründung**

---

Mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Seniorenzentrum" war die Rechtsgrundlage zur Errichtung von betreutem Wohnen und Langzeitpflegeplätzen am "Mittelweg" geschaffen worden. Weiterhin erfolgte die Einrichtung eines Cafés, welches auch Besuchern zur Verfügung steht.

Die Festsetzung des Sondergebietes "Seniorenzentrum" begründet sich in der grundzentralen Aufgabe Velpkes, die Bevölkerung auch im Bereich der Seniorenpflege angemessen zu versorgen.

Um dieser Aufgabe weiterhin Rechnung zu tragen, soll nun mit dem nördlichen Teilbereich die Rechtsgrundlage für barrierefreie Wohnungen, Tagespflegeplätze und Mehrgenerationen-Wohnen geschaffen werden. Die damit im Zusammenhang stehenden gesundheitlichen und sozialen Zwecken dienenden Einrichtungen und Dienstleistungen sollen darüber hinaus ermöglicht werden.

## **2.1 Baugebiete – Sondergebiet "Seniorenzentrum" gem. § 11 BauNVO**

---

Zur Weiterentwicklung des bestehenden Seniorenpflegeheimes und dessen Ergänzung um weitere Pflegeeinrichtungen und Wohnungen werden im Umfang von 1,07 ha Sondergebiete mit der Zweckbestimmung "Seniorenzentrum" festgesetzt. Dort sollen in erster Linie Wohn- und Pflegeeinrichtungen und Mehrgenerationenwohnhäuser sowie barrierefreie Wohnungen und Wohnhäuser zulässig sein. Um das Angebot im "Seniorenzentrum" weiter zu vervollständigen und für verschiedenste Lebenssituationen und alle Generationen attraktiv zu gestalten, werden zusätzlich Anlagen für gesundheitliche Zwecke sowie freiberufliche und ähnliche Nutzungen im Sinne des § 13 BauNVO mit sachlichem Bezug zu Gesundheit und Pflege zugelassen. Ausnahmsweise zugelassen werden können Läden und nicht störende Gewerbebetriebe, soweit sie jeweils einen sachlichen Bezug zu Gesundheit und Pflege haben, sowie der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften. So soll beispielsweise die Ansiedlung von Frisören, Fußpflegern, Massage- und Wellnessseinrichtungen und dergleichen ermöglicht werden, die den Standort attraktiv bereichern können.

Mit der Entwicklung des Seniorenzentrums wird eine Gebäudetypologie aufgegriffen und eine Verdichtung angestrebt, die sich deutlich von den Einfamilienhausgebieten in der Nachbarschaft unterscheidet. Grundsätzlich wäre auch ein Mischgebiet denkbar, da jedoch durch das Seniorenzentrum die typische Mischung nicht erreicht werden wird und da die Verdichtung über das zulässige Maß der baulichen Nutzungen in Allgemeinen Wohngebieten hinausgehen soll – nicht zuletzt im Sinne des sparsamen Umganges mit Grund und Boden und der effizienten Ausnutzung des Grundstückes – wird im Rahmen der gemeindlichen Planungshoheit die Festsetzung eines Sondergebietes "Seniorenzentrum" mit einer Grundflächenzahl von 0,45 als angemessen erachtet. So wird einerseits das beschriebene Planungsziel hinsichtlich der Nutzung

und Verdichtung erreicht und andererseits gegenüber den Einfamilienhäusern in der Nachbarschaft ein unangemessen hohes Maß der baulichen Nutzung vermieden.

Das Sondergebiet wird in ein Sondergebiet SO 1 und SO 2 eingeteilt. Auf Grund der geplanten Nutzungsmischung ist für das SO 1 eine **Gemeinschaftsgaragen-** und **S-stellplatzanlage** festgesetzt worden. Dort werden bis zu 40 Garagen und Stellplätze vorgehalten, die den Nutzungen im Sondergebiet SO 1 zugeordnet sind. Für die vorgesehenen Mehrgenerationenwohnungen, die betreuten Wohnungen und die Tagespflegeplätze wird so eine angemessene Anzahl von Stellplätzen vorgehalten, die je nach Bedarf den unterschiedlichen Wohnungen und Pflegeplätzen zugeordnet werden können. Um das Grundstück flexibel ausnutzen zu können, ist die Fläche für **Gemeinschaftsgaragen** und **S-stellplätze** am Übergang zur Landschaft mit der Anpflanzfestsetzung überlagert. Sofern Zufahrten oder Stellplätze in die Anpflanzungsfläche hinein realisiert werden, sind die für den Flächenanteil zu pflanzenden Gehölze an anderer Stelle im Pflanzstreifen zu pflanzen. So wird **gleichzeitig** eine angemessene Eingrünung am Ortsrand gesichert und gleichzeitig die effiziente Ausnutzung des Grundstückes ermöglicht. Die Vorgehensweise wird insbesondere als erforderlich erachtet, da der Planbereich auf Grund des dreieckigen Zuschnittes ohnehin erhöhte Anforderungen an die Grundrissgestaltungen stellt.

Die überlagerten Festsetzungen stellen keinen Widerspruch dar, da der Anpflanzfestsetzung kein Pflanzschema beigefügt ist, gleichwohl die Fläche der "Schnittmenge" aber zur Ermittlung der Anzahl der zu pflanzenden Gehölze herangezogen werden soll. So wird sichergestellt, dass die Strauch-Baum-Hecke sich zu einer dichten Ortsrandeingrünung entwickeln kann. Die gegebenenfalls in die Hecke hereinragende Garage soll dann so durch Bäume mit entsprechendem Kronenansatz flankiert werden, dass die Hecke in der Fernwirkung zu einem attraktiven Orts- und Landschaftsbild beiträgt.

Im Sondergebiet SO 2 werden die Garagen und Stellplätze im Bauantragsverfahren entsprechend der tatsächlichen Nutzung nachzuweisen sein.

Die Festsetzungen einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,45 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 bei gleichzeitiger Festsetzung von max. 2 Geschossen berücksichtigen zum einen das konkrete Vorhaben, zum anderen begründen sich diese "maßvollen" Festsetzungen in dem Willen der Gemeinde, die Maßstäblichkeit der Umgebung zu berücksichtigen und einen angemessenen Ortsrand weiter zu entwickeln.

Der großflächig gefasste Bauteppich (definiert durch Baugrenzen) ermöglicht die Umsetzung des Vorhabens und lässt "Spielraum", falls es zu Änderungen des Vorhabens kommen sollte. Dabei sollen im ersten Schritt im Sondergebiet SO 1 Mehrgenerationenwohnungen, barrierefreie Wohnungen gebaut werden, die mit Serviceangeboten und Betreuung angeboten werden, sowie Tagespflegeplätze für die Betreuung dementer Menschen. Innerhalb des nördlich gelegenen Baufensters, dem SO 2 sollen Mehrgenerationenwohnungen und -Wohnhäuser errichtet werden. Dabei werden 3 m Grenzabstand für die Baugrenzen zur Straße vorgesehen und zu den Anpflanzungsflächen und den **Gemeinschaftsgaragen** und **SGemeinschaftsstellplätzen** im SO 1 wird kein Abstand zwingend vorgesehen. Darüber hinaus werden die Baugrenzen mit den Baugrenzen des rechtskräftigen Bebauungsplanes im Süden verknüpft.

Um den Übergang zur freien Landschaft verträglich zu gestalten und zum anderen einen Sprüh- und Staubschutz (angrenzend befinden sich landwirtschaftliche Nutzungsflächen) vorzusehen, wird dort die Anpflanzung einer Strauch-Baum-Hecke mit einer Breite von 3 bzw. 5 m vorgesehen. In der Festsetzung werden lediglich Regelungen für die zu pflanzenden Arten und die Anzahl getroffen. Ein Pflanzschema wird

Gemeinde Velpke, Ortschaft Velpke, Landkreis Helmstedt

explizit nicht vorgegeben, um bei der Gestaltung eine abwechslungsreiche Strauch-Baum-Hecke anlegen zu können, in der Baumgruppen sich mit Heckenbereichen abwechseln.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass sich die erforderlichen Abstände der Bebauung von der Grundstücksgrenze nach der niedersächsischen Bauordnung (NBauO) richten müssen. Ebenso wird bei der Bepflanzung das Nachbarrecht zu beachten sein.

Im Rahmen des konkreten Projektes ist es vorgesehen, dass an der Nordseite des SO 1 eine durchgängige Garagenanlage errichtet wird, die zudem für die Nutzungen im Sondergebiet SO 2 die Emissionen des Ziel- und Quellverkehrs vom Sondergebiet SO 1 abschirmen wird. Dabei soll den Anwohnern des SO 2 ermöglicht werden, ohne Grenzabstand an die Garagenzeile anzubauen. Ferner wird die Lage der Garagen- und Stellplatzanlage so gewählt, dass das dreieckig geschnittene Grundstück im Sinne des Projektes von barrierefreien und/ oder betreuten Wohnungen in Verbindung mit Tagespflegeplätzen so gestaltet werden kann, dass die Tagespflegeeinrichtung am Ende der Wohnstraße und gleichzeitig am einstweiligen Übergang zu Landschaft liegen kann.

## 2.2 Verkehrsflächen / Erschließung

### a) Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt vom südlich angrenzenden Mittelweg. Im Bereich der Kreuzung "Mittelweg"/ "Bahnhofstraße" wird der dort nach Norden abzweigende Wirtschaftsweg als Straßenverkehrsfläche festgesetzt und auf der Höhe des Sondergebietes mit einer Gesamtbreite von 10,50 m bis zur nördlichen Spitze des Planbereiches weitergeführt. Damit wird die Erschließung für später mögliche Erweiterungen des Siedlungsbereiches vorgehalten. Um einstweilen die Erschließung auch für Einsatzfahrzeuge und die Müllabfuhr zu gewährleisten, wird die Verkehrsfläche im Norden so durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ergänzt, dass ein Wendepunkt mit einem Durchmesser von 20 m gesichert ist. Für diese Festsetzung wird gem. § 9 Abs. 2 BauGB geregelt, dass das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im Sondergebiet nur so lange besteht, bis die östliche Ortserweiterung realisiert und die Erschließungsstraße entsprechend weitergeführt wird.

Gleichzeitig wird der vorhandene große Baum am Ende der Straße als zu erhalten festgesetzt, da er am Ende der Straße das Ende der Sichtachse bildet und insofern für das Orts- und Landschaftsbild von besonderer Bedeutung ist.

Die Widmung der neuen Straße erfolgt gem. § 6 Abs. 5 NStrG mit der Verkehrsübergabe.

Die interne Erschließung der östlichen Bereiche der beiden Baufenster soll über die Fläche für Gemeinschaftsgaragen, Stellplätzen und Nebenanlagen erfolgen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Müllsammelbehälter zumindest am Abfuhrtag an einer für die Müllabfuhr zugängigen Stelle platziert werden müssen.

Innerhalb des Plangebietes erfolgt darüber hinaus keine Festsetzung hinsichtlich des Verkehrs; die "innere Erschließung" wird privat geregelt.

### b) Park- und Stellplatzflächen

Auf Grund der geplanten Nutzung für Mehrgenerationenwohnen, barrierefreies Wohnen, betreutes Wohnen und von Tagespflegeplätzen wird mit einem speziellen Stell-



Gemeinde Velpke, Ortschaft Velpke, Landkreis Helmstedt

platzbedarf gerechnet. Im Rahmen anderer Projekte gleicher Art im Landkreis gibt es bereits hinlängliche Erfahrungen zum tatsächlichen Stellplatzbedarf für die geplante Nutzungsmischung. Auf Grund dieser Erfahrungen hat sich die Gemeinde entschieden, den südlichen Teilbereich, das Sondergebiet SO 1 mit einer Fläche für ~~Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsstellplätze~~ Garagen und Stellplätze für 40 Garagen und Stellplätze festzusetzen. Dies wird als angemessen erachtet, da für diesen Teilbereich bereits ein konkretes Vorhaben für ca. 35 Wohneinheiten und ca. 20 Tagespflegeplätze geplant ist. Im Rahmen des konkreten Projektes ist es vorgesehen, dass an der Nordseite des Sondergebietes SO 1 eine durchgängige Garagenanlage errichtet wird, die zudem für die Nutzungen im Sondergebiet SO 2 die Emissionen des Ziel- und Quellverkehrs vom Sondergebiet SO 1 abschirmen wird. Dabei soll den Anwohnern des SO 2 ermöglicht werden, ohne Grenzabstand an die Garagenzeile anzubauen. Ferner wird die Lage der Garagen- und Stellplatzanlage so gewählt, dass Das dreieckig geschnittene Grundstück im Sinne des Projektes von barrierefreien und/ oder betreuten Wohnungen in Verbindung mit Tagespflegeplätzen so gestaltet werden kann, dass die Tagespflegeeinrichtung am Ende der Wohnstraße und gleichzeitig am einstweiligen Übergang zu Landschaft liegen kann.

Private Stellplätze im Sondergebiet SO 2 sind im erforderlichen Umfang beim Bauantrag und für die Realisierung entsprechend der tatsächlich geplanten Nutzung nachzuweisen.

Darüber hinaus werden im Zuge des Straßenausbaus öffentliche Parkplätze angelegt, die dann den Besuchern des Seniorenzentrums zur Verfügung stehen werden.

### 2.3 Ver- und Entsorgung

---

Die Bewirtschaftung des Oberflächenwassers ist – wie in § 96 Abs. 3 NWG vorgesehen – auf dem privaten Grundstück durch den Eigentümer durch die Anlage eines Regenwasserrückhaltebeckens (Trockenbecken) vorgesehen. Es soll als naturnah gestaltete Regenwasserrückhalte- und Versickerungsmaßnahme (Trockenbecken, Versickerungsschächte etc.) im Rahmen der Gartengestaltung angelegt werden. Die Ausführung hat fach- und sachgerecht zu erfolgen.

Aus Gründen der Ortsrandgestaltung und der Umweltbelange ist festgesetzt, dass ein solches Becken ggf. naturnah gestaltet werden muss. Wie eine geeignete Gestaltung auszusehen hat, wird im Interesse der größtmöglichen Flexibilität der Ausführungsplanung überlassen. Entsprechend wird die Regenwasserrückhaltemaßnahme auch nicht als Aufwertung im Sinne der Eingriffsregelung gewertet.

Es liegt ein Baugrund und Bodengutachten vor wonach der Boden bedingt eine Versickerung ermöglicht. Das beauftragte Ingenieurbüro geht derzeit davon aus, dass die Versickerung möglich ist.

Zusätzlich ist geprüft worden, wohin das Oberflächenwasser der Straße abgeleitet werden soll. Es besteht am Fuß des alten Bahndammes eine Mulde, die ausreichende Kapazitäten aufweist, um das Oberflächenwasser hierhin abzuleiten. Dort ist auch ein ausreichendes Volumen vorhanden, um das unbelastete Oberflächenwasser aus den Sondergebieten erforderlichenfalls hierhin ableiten zu können. Die Details der Oberflächenentwässerung werden bei der weiteren Realisierung abgestimmt und angemessen gesichert. Dies gilt auch für belastetes Oberflächenwasser. Die Abstimmungen zur Straßenentwässerung werden durch das beauftragte Ingenieurbüro und die Gemeinde mit den zuständigen Stellen beim Landkreis getroffen.

---

Gemeinde Velpke, Ortschaft Velpke, Landkreis Helmstedt

Die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser, Strom, Gas, Abwasser) befinden sich im Mittelweg. Das Plangebiet soll an diese vorhandenen Systeme durch Weiterführung der Leitungen in der neuen Planstraße angeschlossen werden. Die Kapazitäten der Kläranlage Velpke hinsichtlich des Abwassers reichen voraussichtlich aus. Ggf. können bei Vollaustattung der Anlage über eine Druckleitung Abschläge von Teilströmen zur Kläranlage Bahrdorf erfolgen. Zuständig für die Abwasserbeseitigung ist der Wasserverband Vorsfelde.

Die Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser oder in ein Gewässer regelt sich nach dem Niedersächsischen Wassergesetz (NWG). Gleiches gilt für die gezielte Versickerung von Niederschlagswasser mittels entsprechender Versickerungsanlagen. [Gegebenenfalls sind die Erforderlichen Genehmigungen nach dem Wasserrecht bei der Realisierung zu beantragen.](#)

Hausmüllabfälle werden durch den Landkreis Helmstedt beseitigt. Für die fachgerechte Entsorgung des Mülls, der nicht zu den Hausmüllabfällen zählt, hat der Betreiber des Seniorenzentrums Sorge zu tragen.

## 2.4 Brandschutz

---

Die Erfordernisse des Brandschutzes werden einvernehmlich mit dem Brandschutzprüfer beim Landkreis Helmstedt im Zuge der Realisierung geklärt. Sofern aus dem Trinkwassernetz nicht ausreichend Löschwasser bereitgestellt werden kann, kommt beispielsweise die Anlage einer Löschwasserzisterne oder eines Löschwasserteiches in Betracht. Die Einzelheiten hierzu sind bei der weiteren Planung bis zur Stellung eines Bauantrages zu klären. Besonderer Festsetzungen im Bebauungsplan hierzu bedarf es nicht.

## 2.5 Immissionsschutz

---

Das Plangebiet grenzt nördlich an das bestehende Seniorenpflegeheim. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes "Seniorenzentrum" ließ die Gemeinde ein schalltechnisches Gutachten erarbeiten<sup>3)</sup>.

Im Ergebnis war festzustellen, dass dort die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete in Bezug auf die Immissionen durch den Lebensmitteldiscounter sicher eingehalten sind. Da in Allgemeinen Wohngebieten neben dem regulären Wohnen auch Wohngebäude zulässig sind, die ganz oder teilweise der Pflege und Betreuung ihrer Bewohner dienen, wird es als angemessen erachtet, auch für das "Seniorenzentrum Nord" zu Grunde zu legen, dass gesunde Wohn und Arbeitsverhältnisse wie in Allgemeinen Wohngebieten einzuhalten sind.

Da die Neuplanung sich in einer größeren Entfernung zu dem Discounter befindet, als das bestehende Pflegeheim, kann angenommen werden, dass von dort keine unangemessenen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Hinsichtlich der Belastungen durch zusätzlichen Ziel- und Quellverkehr für die Anwohner am Mittelweg ist davon auszugehen, dass voraussichtlich mit einem geringeren Verkehrsaufkommen zu rechnen ist, als in einem regulären allgemeinen Wohn-

---

<sup>3)</sup> Bonk-Maire-Hoppmann: Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan "Seniorenzentrum", Garbsen 18. März 2003

Gemeinde Velpke, Ortschaft Velpke, Landkreis Helmstedt

gebiet, da die Bewohner der barrierefreien, betreuten Wohnungen und Nutzer der Tagespflegeeinrichtung nicht mehr alle über eigene Fahrzeuge verfügen bzw. ggf. auch mit Kleinbussen gebracht und geholt werden. Für 18 barrierefreie Wohnungen werden 27 Fahrzeuge zu Grunde gelegt. Für 17 betreute Wohnungen wird ein Bedarf für 9 Fahrzeuge erwartet und je 5 Tagespflegeplätze wird ein Fahrzeug erwartet. Im ersten Bauabschnitt, dem ein bereits vorliegendes Projekt zu Grunde liegt, werden im Sondergebiet SO 1 maximal 40 Stellplätze entstehen. Für diese sind Flächen für ~~Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsstellplätze~~ Garagen und Stellplätze festgesetzt. Im Ergebnis werden die Garagen dann auch die Emissionen des Ziel- und Quellverkehrs abschirmen. Dabei handelt es sich zwar um einen Angebotsplan, doch da der Träger des Vorhabens im SO 1 – die Kreiswohnungsbauengesellschaft – bereits feststeht, kann davon ausgegangen werden, dass das Vorhaben wie vorgesehen zur Ausführung kommen wird. Im zweiten Bauabschnitt für das Sondergebiet SO 2 ist das Vorhaben noch nicht konkret bekannt. Es wird mit ca. 20 Fahrzeugen gerechnet.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass die Verkehrsmengen nicht über den Rahmen hinausgehen werden, der in einem Allgemeinen Wohngebiet zu erwarten wäre. Insofern ist von ortsüblichen Verhältnissen wie in einem Allgemeinen Wohngebiet auszugehen und nicht mit unangemessenen Immissionen zu rechnen.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass mit dem Seniorenzentrum Nutzungen verbunden sind, die in ihrer Art auch in Misch- oder Dorfgebieten zulässig sind. Insofern ist auch im Bereich der Garagen und Stellplätze zwischen dem Sondergebiet SO 1 und SO 2 lediglich mit Emissionen zu rechnen, die denen in Allgemeinen Wohngebieten oder Misch- oder Dorfgebieten entsprechen. Insbesondere ist nicht mit ausgeprägten Nachtverkehren zu rechnen, so dass davon ausgegangen wird, dass in dem Gebiet angemessene gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt sind. Nach Abwägung aller öffentlichen Belange unter und gegeneinander, unter Berücksichtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse für alle Anlieger und Anwohner hinsichtlich des Immissionsschutzes einerseits und des sparsamen Umganges mit Grund und Boden in Bezug auf eine effiziente Ausnutzung des dreieckigen Grundstückes, wird die gewählte Festsetzung als angemessen erachtet

Das Plangebiet grenzt im Osten an weiterhin landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Um den Übergang verträglich zu gestalten ist die Anpflanzung einer Strauch-Baumhecke festgesetzt worden. Diese kann gegenüber den Emissionen der Landwirtschaft als Staub- und Sprühschutz wirken.

Grundsätzlich sind die Emissionen der Landwirtschaft im ortsüblichen Umfang hinzunehmen.

## 2.6 Grünordnung und Landschaftspflege

Der Plangeltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt rund 1,40 ha und grenzt an das bestehende Seniorenwohn- und -Pflegeheim an.

Der Plan erstreckt sich auf ~~ackerwirtschaftlich genutzte~~ unversiegelter, vegetationsloser Fläche – einem Offenboden Biotop - ~~Fläche~~ – und einem Feldmarkinteressent-schaftsweg mit Randstreifen und grenzt an bereits bebaute Bereiche und den Ge-

[hölzbewachsenen alten Bahndamm](#) an. Die Erschließung ist im Bereich des bisherigen Landwirtschaftsweges vorgesehen.

Im Landschaftsplan des Landkreis Helmstedt, den die Gemeinde zu Ihrer Planung unter anderem herangezogen hat; ist der Planbereich mit einer Grundbedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften enthalten (Karte 1). Das Schutzgut Boden wird als beeinträchtigt mit großem bis sehr großem Erosionsrisiko bewertet (Karte 2). Das Schutzgut Wasser ist als stark beeinträchtigt bewertet (Karte 3). Dabei wird eine hohe Grundwassergefährdung durch Dichlorprop und Mecoprop bei der Nutzungsannahme als Acker und das Risiko für Cadmium und Nitratauswaschungen dargestellt. In Karte 4 wird für das Schutzgut Wasser ferner ein beeinträchtigtes Retentionsvermögen dokumentiert. Die Funktionsfähigkeit des Bereiches für Klima und Luft wird dort als stark beeinträchtigt erfasst (Karte 5).

Im Osten wird am Übergang zu den Ackerflächen das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Gehölzen als Hecke aus heimischen Arten wie Hasel, Hohlender, Kornelkirsche, Schlehe oder Weißdorn angestrebt. Durch eine Hecke wird die Einbindung des neuen Quartieres in das Orts- und Landschaftsbild hergestellt. Die Hecke kann dann auch Staub- und Sprühschutz gegenüber den landwirtschaftlichen Emissionen gewährleisten. Des Weiteren grenzt Baugebiet an vorhandene Wohnbebauung und das bestehende Seniorenwohn- und -pflegeheim an.

Die Festsetzung der Randbepflanzung dient ebenfalls der Gestaltung des Landschaftsbildes und als Zäsur zwischen unterschiedlichen Nutzungen. Insgesamt wird das neue Baugebiet dadurch in die Landschaft eingebunden.

Durch die Festsetzung eines Sondergebietes "Seniorenzentrum" mit einer Grundflächenzahl von 0,45 wird die Entstehung barrierefreier betreuter Wohnungen und einer Tagespflegeeinrichtung sowie von Mehrgenerationenwohnhäusern ermöglicht. Durch die gewählten Planfestsetzungen wird die Versiegelung von ca. 0,72 ha auf den privaten Grundstücken und darüber hinaus von ca. 0,33 ha Straßenverkehrsflächen ermöglicht. Durch eine Planfestsetzung mit einer aufschiebenden Bedingung wird die Anlage eines Wendeplatzes ermöglicht, für den einstweilen rund 0,02 ha des Sondergebietes in Anspruch genommen werden. Durch die gewählten Festsetzungen wird die planungsrechtlich mögliche Versiegelung durch Überbauung für den Plangeltungsbereich begrenzt. Somit entspricht die Planung auch dem Minimierungsgebot.

Die bestehende Grünstruktur westlich des Plangeltungsbereiches ist aus Sicht der Gemeinde nicht als Wald einzustufen. [Nach Auffassung des Niedersächsischen Forstamtes Wolfenbüttel handelt es sich um Wald. Mit seinem Schreiben vom 11.01.2017 führt es Folgendes aus:](#)

*Wald ist nach § 2 Abs. 3 NWaldLG jede mit Waldbäumen bestockte Grundfläche, die aufgrund ihrer Größe und Baumdichte einen Naturhaushalt mit eigenem Binnenklima aufweist. Die geschlossene Bestockung Gehölzfläche besteht in der Baumschicht vor allem aus Ahorn, Aspe, Birke, Eiche, zweifelsfrei Waldbaumarten; ebenso sind die häufiger im Zwischen- und Unterstand wachsenden Weiden, zumindest die teilweise baumförmig wachsenden, als Waldbaumarten anzusprechen (s. hierzu z.B. ENDRES, § 2 RdNr. 12f). Mit einer Breite von mindestens 30 m erfüllt der Gehölzstreifen unzweifelhaft die flächenmäßigen Anforderungen an die erforderliche Größe für eine Einstufung als Wald.*

Die im Westen des Bebauungsplans "An der Bahn" als Baum-Strauch-Hecke festgesetzte Grünstruktur weist lediglich nach Auffassung der Gemeinde Siedlungsgehölze auf. Dieser Grünzug zieht sich nördlich des rechtskräftigen Bebauungsplanes entlang der ehemaligen Bahntrasse weiter. Auch hier sind die vorhandenen Gehölze auf-

Gemeinde Velpke, Ortschaft Velpke, Landkreis Helmstedt

grund ihrer Lage am Siedlungsrand und den Unterbrechungen durch den angelegten Fußweges als auch durch die brachgefallende Bahntrasse dem Siedlungsbereich zuzuordnen. Der Bereich wird als Parkanlage im Siedlungsbereich bewertet. Gleichwohl wird eine mögliche Gefährdung durch umstürzende Bäume gesehen. Insofern wird durch die Planfestsetzungen sichergestellt, dass die Baugrenze sich in einer Entfernung von 13,50 m von dem Grünzug und den Bäumen, der sich westlich der Planstraße befindet. Im Einzelnen sind dies 10,50 m Straßenverkehrsfläche und 3 m Abstand bis zur Baugrenze. Die Gehölze, die in erster Reihe entlang der Planstraße und des bisherigen Wirtschaftsweges stehen, weisen eine ungefähre Höhe von 8 m auf. Somit besteht genügend Sicherheitsabstand zu der zukünftig zu errichteten Bebauung. Diese Gehölze werden zu allgemeinen Verkehrssicherungsmaßnahmen regelmäßigen Kontrollen unterliegen und einen regelmäßigen Rückschnitt erfahren.

Im Einzelnen stellt sich die Eingriffsbilanzierung wie folgt dar:

<b>Rechnerische Bilanz</b>							
<b>Berechnung des Flächenwertes der Eingriffs-/ Ausgleichsflächen</b>							
Ist- Zustand				Planung/ Ausgleich			
Ist- Zustand der Bio- toptypen	Fläche (in ha)	Wertfaktor	Flächenwert	Ausgleichsfläche (Planung/ Aus- gleich)	Fläche (in ha)	Wertfaktor	Flächenwert der Aus- gleichsfläche Wertfaktor
<b>Eingriffsfläche (Baugebiet)</b>				<b>Eingriffsfläche (Baugebiet)</b>			
unversiegelte, vegetationslose Fläche – Offenboden BiotopAcker (A)	1,11	1	1,11	Sondergebiet	1,07		
Straße/ Wege(OV)	0,08	0	0,00	Versiegelung (X), GRZ 0,45+ 50 %	0,72	0	0
artenreicher Scherrasen(GGR)	0,06	1	0,06	Freifläche, neuzeitlicher Ziergarten / naturnahe Regenwasserrückhaltemaßnahme(PHZ)	0,25	1	0,25
Artenarmer Scherrasen (GRA)	0,11	1	0,11	Temporärer Wendepplatz (X)	0,02	0	0
Strauch- Baum- Hecke (HFM)	0,04	3	0,12	Strauch-Baum- Hecke (HFM)	0,08	3	0,24
				Straße/ Wege(X)	0,33	0	0
Summe	1,40		1,40	Summe	1,40		0,49
<b>Flächenwert der Eingriffs-/ Ausgleichsfläche (Ist- Zustand) Σ</b>			<b>1,40</b>	<b>Flächenwert der Eingriffs-/ Ausgleichsfläche (Planung/ Ausgleich) Σ</b>			<b>0,49</b>
Flächenwert der Eingriffs-/ Ausgleichsfläche (Planung)							0,49
- Flächenwert der Eingriffs-/ Ausgleichsfläche (Ist- Zustand)							1,40
<b>= (Flächenwert für Ausgleich erbracht / nicht erbracht)</b>							<b>0,91</b>

Der Flächenwert des Bestandes beträgt 1,40 Wertfaktoren bezogen auf Hektar; der Flächenwert der Planung beträgt 0,49 Wertfaktoren. Die Planung bereitet somit für den Plangeltungsbereich ein Defizit von 0,91 Wertfaktoren bezogen auf Hektar vor. Bezogen auf m<sup>2</sup> entspricht dies einem Defizit von 9.100 Werteinheiten, die durch einen städtebaulichen Vertrag als externe Maßnahme zugeordnet und gesichert werden. ~~sollen. Dabei ist vorgesehen, dass die Ausgleichsmaßnahme Zug um Zug mit der Umsetzung der Bauvorhaben erfolgen soll.~~ Insbesondere ist ~~bei der Bedarfsermittlung allerdings~~ der temporäre Wendepplatz ~~bei der Bedarfsermittlung~~ als versiegelte Fläche in die Bilanzierung eingestellt worden. Gleichzeitig wird in der Gesamtbilanz aber auch die Hecke in Ansatz gebracht, die im Bereich des Wendepplatzes erst entstehen kann, wenn dieser zurückgebaut und als Sondergebiet zur Verfügung gestellt wird. Diese Vorgehensweise ist angemessen, da der Versiegelungsgrad der abschließend ermöglicht wird um 0,02 ha geringer ist, als in der Bedarfsermittlung berücksichtigt.

Für das Defizit von 0,91 WE bezogen auf Hektar bzw. von 9.100 WE bezogen auf Quadratmeter ist durch einen städtebaulichen Vertrag zur Kompensation die Zuordnung zu den im Bebauungsplan "Bergrehme Ost" festgesetzten Maßnahmen auf dem Flurstück 324/ 14 der Flur 12 in der Gemarkung Velpke gesichert worden. Damit kann der Eingriff, der durch den vorliegenden Plan ermöglicht wird, angemessen kompensiert werden.

Im Bebauungsplan "Bergrehme Ost" bestand ein Kompensationsüberschuss von 1,37 WE, von denen nun mehr nur noch 0,46 WE zur Zuordnung zu weiteren Projekten verbleiben.

~~Es ist vorgesehen, hierfür eine externe Ausgleichsmaßnahme durchzuführen, die bis zum Satzungsbeschluss benannt und gesichert wird.~~

Das Artenschutzrecht gilt unmittelbar und ist auch weiterhin zu beachten.

## 2.7 Waldabstand

Die bestehende Grünstruktur westlich des Plangeltungsbereiches ist aus Sicht der Gemeinde nicht als Wald einzustufen. ~~Nach Auffassung des Niedersächsischen Forstamtes Wolfenbüttel~~ handelt es sich um Wald. Mit seinem Schreiben vom 11.01.2017 führt es Folgendes aus:

*Wald ist nach § 2 Abs. 3 NWaldLG jede mit Waldbäumen bestockte Grundfläche, die aufgrund ihrer Größe und Baumdichte einen Naturhaushalt mit eigenem Binnenklima aufweist. Die geschlossene Bestockung Gehölzfläche besteht in der Baumschicht vor allem aus Ahorn, Aspe, Birke, Eiche, zweifelsfrei Waldbaumarten; ebenso sind die häufiger im Zwischen- und Unterstand wachsenden Weiden, zumindest die teilweise baumförmig wachsenden, als Waldbaumarten anzusprechen (s. hierzu z.B. ENDRES, § 2 RdNr. 12f). Mit einer Breite von mindestens 30 m erfüllt der Gehölzstreifen unzweifelhaft die flächenmäßigen Anforderungen an die erforderliche Größe für eine Einstufung als Wald.*

Die im Westen des Bebauungsplans "An der Bahn" als Baum-Strauch-Hecke festgesetzte Grünstruktur weist ~~nach Auffassung der Gemeinde~~ lediglich Siedlungsgehölze auf. Dieser Grünzug zieht sich nördlich des rechtskräftigen Bebauungsplanes entlang der ehemaligen Bahntrasse weiter. Auch hier sind die vorhandenen Gehölze aufgrund ihrer Lage am Siedlungsrand und den Unterbrechungen durch den angelegten Fußweges als auch durch die brachgefällende Bahntrasse dem Siedlungsbereich zu-

zuordnen. Der Bereich wird als Parkanlage im Siedlungsbereich bewertet. Gleichwohl wird eine mögliche Gefährdung durch umstürzende Baume gesehen. Insofern wird durch die Planfestsetzungen sichergestellt, dass die Baugrenze sich in einer Entfernung von 13,50 m von dem Grünzug und den Bäumen, der sich westlich der Planstraße befindet. Im Einzelnen sind dies 10,50 m Straßenverkehrsfläche und 3 m Abstand bis zur Baugrenze. Die Gehölze, die in erster Reihe entlang der Planstraße und des bisherigen Wirtschaftsweges stehen, weisen eine ungefähre Höhe von 8 m auf. Somit besteht genügend Sicherheitsabstand zu der zukünftig zu errichteten Bebauung. Diese Gehölze werden zu allgemeinen Verkehrssicherungsmaßnahmen regelmäßigen Kontrollen unterliegen und einen regelmäßigen Rückschnitt erfahren.

Da die Planung den Grünzug nicht einbezieht ist es im Ergebnis der Planung unerheblich, ob die Fläche als Wald oder als Siedlungsgehölz anzusprechen ist. Eine Waldumwandlung wird durch die Planung nicht begründet. Der notwendige Abstand ist wie beschrieben durch die Planung gesichert.

## **2.8 Bauvorschrift nach Niedersächsischer Bauordnung**

Um die Belange des ruhenden Verkehrs zu regeln und um den ruhenden Verkehr aus dem Sondergebiet für barrierefreies und betreutes Wohnen und dem Bereich für die Tagespflege herauszuhalten, ist eine Fläche für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen wie zum Beispiel Fahrradabstellanlagen festgesetzt worden.

Auf der Grundlage des § 84 (2) der Niedersächsischen Bauordnung wird als Bauvorschrift bestimmt, dass im Sondergebiet SO 1 Stellplätze und Garagen nur innerhalb dieser festgesetzten Fläche zulässig sind. Der dafür vorgesehene Bereich stellt gleichzeitig den Erschließungsbereich für die Wohnanlage dar. Am Ende der Wohnstraße ist in dem konkreten Projekt der Tagespflegebereich vorgesehen. Durch die Regelung, den ruhenden Verkehr nur dort und nicht im übrigen Teil des Sondergebietes SO 1 zuzulassen, wird neben der gestalterisch gewünschten Bündelung der Anlagen für den ruhenden Verkehr auch erreicht, dass keine Fahrzeuge in die Freibereiche der betreuten Wohnanlage insbesondere in den Bereich für die Betreuung Demenzer Menschen gelangen.

Im Rahmen der Regelungen bestehen jedoch ausreichende Spielräume um eine der Gesamtanlage angemessene Gestaltung der Garagen und Stellplätze zu ermöglichen und gleichzeitig unbeabsichtigte Härten zu vermeiden.

Da es sich bei der Festsetzung Ziffer 1.5 um eine Bauvorschrift nach NBauO handelt, kommt auch § 80 der NBauO zum Tragen, wonach Zuwiderhandlungen mit einer Geldstrafe geahndet werden können.

### **3.0 Umweltbericht**

---

Im Hinblick auf die Umweltprüfung soll entsprechend dem Verfahrensstand der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad ermittelt werden. Der Umweltbericht wird im Zuge des Planverfahrens ergänzt und fortgeschrieben.

### **3.1 Einleitung**

---

Im vorliegenden Umweltbericht werden die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargelegt. Das Verfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB dient vor allem auch dazu, um von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Anregungen im Hinblick auf den erforderlichen Umfang/ Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu erhalten.

#### **3.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans**

---

Durch den Bebauungsplan "Seniorenzentrum Nord" werden im Umfang von 1,07 ha Sondergebiete mit der Zweckbestimmung "Seniorenzentrum" nördlich des bestehenden Seniorenpflegeheimes festgesetzt. Primär sollen dort Wohn- und Pflegeeinrichtungen und Mehrgenerationenwohnhäuser sowie barrierefreie und betreute Wohnungen und Wohnhäuser errichtet werden. Zusätzlich werden ergänzende Einrichtungen für medizinische, therapeutische, pflegerische und gastronomische Dienstleistungsgewerbe und sonstige Gesundheitsdienstleistungen zugelassen.

Mit der Planung werden 1,40 ha Fläche erfasst, die im Umfang von 1,11 ha bisher landwirtschaftlich genutzt wurden und aktuell frisch umgebrochen und 0,29 ha, die als landwirtschaftlicher Weg mit Randstreifen der Erschließung dienen. Es werden 1,07 ha Sondergebiete mit der Zweckbestimmung "Seniorenzentrum" festgesetzt, 0,33 ha werden als Straßenverkehrsfläche festgelegt.

Zur Einbindung des Baugebietes in das Orts- und Landschaftsbild und um den Übergang zu den weiterhin landwirtschaftlich genutzten Bereichen verträglich zu gestalten, wird die Anpflanzung einer Strauch-Baum-Hecke festgeschrieben.

#### **3.1.2 Ziele des Umweltschutzes**

---

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

- Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft,
- Schutz des Bodens
- Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Konkrete Ziele und Bewertungsmaßstäbe werden aus den umweltbezogenen Darstellungen und Festlegungen des regionalen Raumordnungsprogramms, des Landschaftsplans und des Landschaftsrahmenplans des Landkreis Helmstedt abgeleitet und im Sinne von § 1a BauGB i. V. m. § 21 BNatSchG berücksichtigt.

Bei der Bewertung der naturräumlichen Umweltbelange hat die Gemeinde im Rahmen ihrer Abwägung die Bestandssituation - anhand von Begehungen - zugrunde gelegt. Grundlage für die Eingriffs - Ausgleichs - Bilanzierung der Planung bildete die



Gemeinde Velpke, Ortschaft Velpke, Landkreis Helmstedt

"Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung", das sogenannte "Städtetagsmodell" <sup>4)</sup>).

### 3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

---

Im Rahmen der vorliegenden Planung sind für einzelne Schutzgüter Umweltauswirkungen zu erwarten.

#### Methodik:

Im Hinblick auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden

- ☞ das Regionale Raumordnungsprogramm
- ☞ die Aussagen des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Helmstedt
- ☞ Bodenübersichtskarten
- ☞ das Kartenwerk des Niedersächsischen Landesamtes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) ausgewertet. Ergänzend werden Kenntnisse aus Ortsbegehungen ausgewertet.

Bezüglich der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Mensch und Kultur- und sonstige Sachgüter werden, sofern vorhanden,

- ☞ Aussagen zu Schall, Verkehr, Erholung, Kultur etc. zugrunde gelegt.

#### **Verwendete Technische Verfahren und Bewertungsmodelle:**

Besondere Gutachten und Stellungnahmen zu den technischen Erfordernissen bzw. zum Schallschutz sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht vorgesehen.

Für die vorgesehene Regenwasserbewirtschaftung wird parallel zum Planverfahren der hydraulische Nachweis erbracht.

#### 3.2.1 Bestandserfassung und Ermittlung der Umweltauswirkungen

---

Innerhalb der Umweltprüfung werden die naturräumlichen Belange gegliedert nach den Schutzgütern Mensch, Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Klima/ Luft, Landschaft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter untersucht und die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter im Umweltbericht ermittelt und beschrieben.

Die Prüfung erfolgt auf der Grundlage der Auswertung übergeordneter Planungen und Fachgutachten (Landschaftsrahmenplan, etc.) sowie der örtlichen Bestandsaufnahme und Biotoptypenkartierung anhand des Niedersächsischen Kartierschlüssels.

Die Eingriffsbilanzierung erfolgt auf der Grundlage des Eingriffsmodells des Niedersächsischen Städtetages <sup>5)</sup>).

*Planungsstand:* Festsetzung eines Sondergebietes "Seniorenzentrum" und der Er-

---

<sup>4)</sup> Niedersächsischer Städtetag (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung

<sup>5)</sup> Arbeitshilfe zur Ermittlung von Eingriff und Ausgleichsmaßnahmen in der Bauleitplanung; Niedersächsischer Städtetag 2013;

Gemeinde Velpke, Ortschaft Velpke, Landkreis Helmstedt

schließungsstraße.

*Größe, Lage, räumliche Situation:* ca. 1,40 ha am Ostrand der bebauten Ortslage, 1,11 ha bisher ~~ackerwirtschaftlich genutzte unversiegelte, vegetationslose Fläche – Offenboden Biotop Bereiche~~ und 0,29 ha Wirtschaftsweg mit Randstreifen.

**Belange des Umweltschutzes einschl. des Naturschutzes und der Landschaftspflege**  
(§ 1 (6) Nr. 7 BauGB)

**Tiere, Pflanzen, Boden,**

**Wasser, Luft, Klima, Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie Landschaft und biologische Vielfalt**

(§ 1 (6) Nr. 7a BauGB)

**Bestandsaufnahme und Umweltauswirkungen**

**Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

**Bestand:**

1,11 ha intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen, trockener Standort, der frisch umgebrochen wurde mit einem befestigten Wirtschaftsweg, gem. Landschaftsrahmenplan hat der Bereich nur eine Grundbedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften.

**Auswirkungen:**

Im Bereich der landwirtschaftlich genutzten Flächen werden erhebliche Versiegelungen durch Bebauung und Straßenverkehrsfläche vorbereitet es ist dadurch auch mit einer lokalen Zunahme der Emissionsbelastungen durch Verkehr zu rechnen. Die Artenvielfalt wird in diesem Bereich beeinträchtigt.

**Geologie und Boden**

**Bestand:** Bei dem natürlichen Boden in diesem Gebiet handelt es sich um Podsol-Braunerde.

Landwirtschaftliche Nutzflächen: Beeinträchtigte Funktionsfähigkeit des Bodens. Großes bis sehr großes Winderosionsrisiko. Befestigter Boden im Bereich des Wirtschaftsweges.

**Auswirkungen:**

Durch Versiegelung Verlust von Boden und Verlust der natürlichen Bodenfunktionen.

**Wasser, Grundwasser**

**Bestand:** Stark beeinträchtigte Funktionsfähigkeit für die Grundwasserneubildungsrate und die Grundwasserverschmutzungsempfindlichkeit. Die potentielle Auswaschungs- und Grundwassergefährdung durch Dichlorprop und Mecoprop wird als hoch bewertet. Hohes Risiko von Cadmium- und Nitratauswaschungen.

Oberflächengewässer befinden sich nicht innerhalb des Planbereiches. Die nächstgelegenen Gewässer befinden sich ca. 400 m nordöstlich des Planbereiches. Es handelt sich um ehemalige Bodenabbaustätten, die sich heute als Teiche darstellen.

**Auswirkungen:**

Grundsätzlich wird geplant, das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser im Planbereich, auf den Grundstücken, zu versickern um den Eingriff in den Wasserhaushalt möglichst minimal zu halten.

Im Bereich der ~~Ackerflächen~~ **unversiegelten, vegetationslosen Fläche – Offenboden Biotop**, werden erhebliche Versiegelungen durch Bebauung vorbereitet. Ohne Durchführung geeigneter Maßnahmen zur Erhöhung der Niederschlagsretention sowie zur Reduzierung des Oberflächenabflusses wird die Grundwasserneubildungsrate reduziert, der Oberflächenabfluss und damit die Belastung der nachgeordneten Vorfluter erhöht.

**Luft, Klima**

**Bestand:** Die Funktionsfähigkeit von Klima/Luft dieses Raumes im Naturhaushalt am Ortsrand wird als gering bis mäßig beeinträchtigt bewertet.

**Unversiegelte, vegetationslose Fläche – Offenboden Biotop Ackerland:** Das Schutzgut ist in dem Bereich nur geringfügig beeinträchtigt, Versiegelungen sind nicht vorhanden.

**Auswirkungen:**

Durch Neuversiegelungen in dem Sondergebiet "Seniorenzentrum" findet eine Veränderung des Mikroklimas statt, die jedoch keine erheblichen Beeinträchtigungen nach sich zieht. Durch den zunehmenden Quell- und Zielverkehr ist mit einer Beeinträchtigung der Luftqualität zu rechnen.

**Landschaft**

**Bestand:** Lage am Ortsrand am Übergang zu ausgeräumter Feldflur. Der Ortsrand ist teilweise bereits beeinträchtigt. Der Planbereich ist in seiner Erholungseignung als nicht bis mäßig beeinträchtigt eingestuft. Es handelt sich bei dem Plangebiet um Bestandteile des Erlebnisraumes Mosaiklandschaft.

**Auswirkungen auf Vielfalt, Eigenart, Schönheit:** Eine Beeinträchtigung der visuellen Sichtbeziehungen auf den Ortsrand ist aufgrund der vorhandenen Strauch-Baum-Hecke und der vorgesehenen Bepflanzung am Ortsrand nicht zu erwarten.

**Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete), Europäische Vogelschutzgebiete, sonstige Schutzgebiete**

(§ 1 (6) Nr. 7b BauGB)

**Bestand:** Erhaltungsziele von Gebieten im Sinne des § 1 (6) Nr. 7 b BauGB sind nicht direkt betroffen. Nordöstlich des Planbereiches befindet sich das Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Velpker Schweiz", zugleich wertvoller faunistischer Bereich "Wiese westlich Wahrstedt" sowie der wertvolle Bereich für Gastvögel "Velpker Kiesecken".

**Auswirkungen:**

Auf Grund der Entfernung ist eine Beeinträchtigung in diesem Bereich nicht zu erwarten.

**Bevölkerung,  
menschliche  
Gesundheit**

(§ 1 (6) Nr. 7c BauGB)

**Bestand:** Das Plangebiet liegt unmittelbar am östlichen Ortsrand von Velpke. Der Planbereich wird z. Zt. landwirtschaftlich und als Wegefläche genutzt. Im Nordosten grenzt das Landschaftsschutzgebiet "Velpker Schweiz" an, im Westen über die ehemalige Bahntrasse hinweg befindet sich ein Discounter mit seiner Anlieferungszone.

**Auswirkungen:**

Durch den zu erwartenden Ziel- und Quellverkehr des neuen Bereiches des Seniorenzentrums wird von der Gemeinde keine erhebliche Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse in der bestehenden Nachbarschaft erwartet.

Erfahrungsgemäß und mit Blick auf das Schallgutachten, das zum Bebauungsplan "Seniorenzentrum" 2003 erstellt wurde, wird sich durch die mit der Planung vorbereitete Konstellation der Nutzungsarten (barrierefreies betreutes Wohnen, Mehrgenerationenwohnen - Einzelhandel) absehbar keine Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ergeben.

Es werden keine erheblichen, zusätzlichen, der menschlichen Gesundheit abträgliche Emissionsbelastungen von den Vorhaben ausgehen.

**Kultur- und sonstige  
Sachgüter**

(§ 1 (6) Nr. 7d BauGB)

**Bestand:**

Das landwirtschaftliche Ertragspotential wird in diesem Bereich als gering bewertet. Kulturgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Gebiet nicht vorhanden.

**Auswirkungen:**

Wechselbeziehungen zu Kultur- und Sachgütern in der unmittelbaren Nachbarschaft (Wirkungsbereich) sind nicht betroffen. Die Beeinträchtigung der Sachgüter wird nicht als erheblich erachtet.

**Emissionen, Abfall  
und Abwässer, Altlasten**

(§ 1 (6) Nr. 7e BauGB)

**Bestand:**

Das Plangebiet liegt unmittelbar am östlichen Ortsrand von Velpke. Die Planbereiche werden z. Zt. landwirtschaftlich und als Wirtschaftsweg genutzt.

**Altlasten:**

Altlasten sind im Planbereich derzeit nicht bekannt.

**Auswirkungen:**

Durch das neue Sondergebiet wird es in dem Bereich zu einer Zunahme der Funktion Wohnen kommen, zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden entsprechenden Festsetzungen getroffen. Eine Zunahme der Belastung durch Emissionen, Abfälle, Abwässer oder Altlasten wird lediglich in nicht erheblichem Umfang erwartet.

**Erneuerbare Energien, sparsame und effiziente Nutzung von Energie**  
(§ 1 (6) Nr. 7f BauGB)

**Bestand:**

Im Gebiet findet aktuell keine Energieerzeugung statt.

**Auswirkungen:**

Die Nutzung von Sonnenenergie z. B. durch Kollektoren auf den Dächern könnte zur effizienten Nutzung regenerativer Energien beitragen. Das Erschließungskonzept ist so ausgelegt, dass eine weitgehende Orientierung nach Süden für die neue Bebauung möglich ist.

**Darstellungen des Landschaftsplans und sonstiger Pläne**  
(§ 1 (6) Nr. 7g BauGB)

**Regionales Raumordnungsprogramm Großraum Braunschweig 2008**

Darstellung als:

Bauleitplanerisch gesicherter Bereich

Auswirkung: Keine, die vorliegende Planung ist mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar

**Landschaftsrahmenplan des Landkreises Helmstedt (2006):** Darstellung als Bereich nur mit Grundbedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften. Im Zielkonzept / ökologisches Verbundsystem sind Teile des Änderungsbereiches vorrangig zur Entwicklung und Wiederherstellung von Gebieten für Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser, Luft / Klima, Vielfalt, Eigenart und Schönheit herzustellen.

Dem wird durch die vorliegende Planung insbesondere durch die Reduzierung der möglichen Versiegelung, Anpflanzungsfestsetzungen und Ausgleichsmaßnahmen Rechnung getragen.

Eine erhebliche Beeinträchtigung ist nicht zu erwarten.

**Erhaltung der Luftqualität**  
(§ 1 (6) Nr. 7h BauGB)

Das Plangebiet leistet keinen besonderen Beitrag zur Erhaltung der Luftqualität in Velpke. Für die Luftaustauschfunktion befindet sich der Bereich am Übergang von Wirkräumen zu Ausgleichsräumen. Dies wird auch im Zuge der Planung so bleiben. Die Realisierung von besonderen Wohngebäuden zur Pflege und Betreuung seiner Bewohner bringt nur eine geringfügige Veränderung der Luftqualität.

**Wechselbeziehungen**  
(§ 1 (6) Nr. 7i BauGB)

Bei den betroffenen Flächen sind insbesondere die Wechselbeziehungen zwischen Boden und Vegetation und zwischen Boden und Grundwasser (Grundwasserneubildung, Grundwasserschutz) von Bedeutung.

### 3.2.2 Eingriffsbilanzierung

Für die Planung der neuen Bebauung werden rd. 1,40 ha Fläche herangezogen. Insgesamt handelt es sich um 1,11 ha eines landwirtschaftlich genutzten, frisch umge-

brochenen Bereiches und um 0,29 ha eines bisherigen Wirtschaftsweges mit Randstreifen.

Der Planungsbereich befindet sich östlich der bebauten Ortslage und grenzt unmittelbar an das bestehende Seniorenwohn- und -pflegeheim an. Im Norden grenzt der Planbereich unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet "Velpker Schweiz" und im Osten an weiterhin landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Westen über die ehemalige Bahntrasse hinweg befindet sich ein Lebensmitteldiscounter mit seiner Anlieferungszone.

Für den Plangeltungsbereich werden ca. 1,07 ha Sondergebiete mit einer Grundflächenzahl von 0,45 für zweigeschossige, abweichende Bauweise festgesetzt. Darüber hinaus werden im Umfang von 0,33 ha Straßen festgesetzt. Ein großer das Landschaftsbild prägender Baum am Ende des bisherigen Wirtschaftsweges wird erhalten.

### 3.2.2.1 Naturschutzfachliche Bilanzierung

---

Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für die planerisch vorbereiteten Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes wird die "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung" herausgegeben vom Niedersächsischen Städtetag angewandt. Das Modell geht von folgenden Grundsätzen aus:

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

*Neben diesem "Standardwert" der Biotoptypen weist jede Einzelfläche einen an andere Kriterien gebundenen Wert auf, der abhängig ist von Lage, Größe, Umgebung usw. Bezogen auf die einzelnen Schutzgüter werden folgende Kriterien für die Wertermittlung herangezogen:*

- **Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften**
  - Lebensraumfunktion der Biotoptypen
  - Wiederherstellbarkeit der Biotoptypen
  - Natürlichkeit der Biotoptypen
- **Schutzgut Boden**
  - Natürlichkeit des Bodens
- **Schutzgut Wasser**
  - Grundwasserneubildungsrate der Biotoptypen
- **Schutzgut Klima/ Luft**
  - Filterleistung der Biotoptypen
  - klimatische Ausgleichsfunktion im Plangebiet oder im Untersuchungsgebiet
- **Schutzgut Landschaftsbild**
  - Erlebniswert der Biotoptypen für die Menschen

*Jeweils die höchste Bedeutung unter den Schutzgütern führte zur Bestimmung des Wertfaktors für jeden Biotoptyp. Es werden 6 Wertfaktoren unterschieden:*

- 5 = sehr hohe Bedeutung**  
**4 = hohe Bedeutung**  
**3 = mittlere Bedeutung**  
**2 = geringe Bedeutung**  
**1 = sehr geringe Bedeutung**  
**0 = weitgehend ohne Bedeutung**

*Ausgehend von den Biotoptypen des Bestandes ist die voraussichtlich vom Eingriff betroffene Fläche darzustellen. Hier wird zunächst, ohne Berücksichtigung des Planinhaltes, der derzeitige Flächenwert bestimmt. Dieser Wert kann als grober Anhalt für den voraussichtlichen Ausgleich und Ersatz dienen. Für die Entwicklung möglichst umweltverträglicher Planungsvarianten und den Vergleich mit anderen Bauleitplänen der Gemeinde ist dieser Wert hilfreich.*

*Die Bewertung erfolgt regelmäßig durch die rechnerische Ermittlung des sog. Flächenwertes für jeden Biotoptyp, der sich aus der Multiplikation des definierten Wertfaktors eines Biotoptyps mit der entsprechenden Flächengröße ergibt. Eine Differenzierung nach Untereinheiten innerhalb eines Biotoptyps ist im Regelfall nicht erforderlich, wenn für alle Untereinheiten gleiche Wertfaktoren angegeben sind.*

*Den Biotoptypen bzw. den Teilen oder Komponenten von Biotoptypen kann im Hinblick auf das betroffene Schutzgut ein **besonderer Schutzbedarf** zukommen, der über den flächenbezogenen Wertfaktor des Biotoptyps nicht erfasst werden kann. In diesen Fällen sollte daher ein zusätzlich zum Wertfaktor des Biotoptyps vorhandener besonderer Schutzbedarf von Einzelfunktionen der Schutzgüter ermittelt werden. Auf diesen besonderen Schutzbedarf sollte durch eine auf die beeinträchtigte Funktion bezogene Vorkehrung zur Vermeidung oder eine Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahme reagiert werden. Gegebenenfalls ist eine gesonderte Kartierung durchzuführen. Der besondere Schutzbedarf ist für jeden Biotoptyp mit Angabe der Flächen zu prüfen, nach Bedarf kartenmäßig darzustellen und textlich zu begründen."*

Gemeinde Velpke, Ortschaft Velpke, Landkreis Helmstedt

Rechnerische Bilanz Berechnung des Flächenwertes der Eingriffs-/ Ausgleichsflächen							
Ist- Zustand				Planung/ Ausgleich			
Ist- Zustand der Bio- toptypen	Fläche (in ha)	Wertfaktor	Flächenwert	Ausgleichsfläche (Planung/ Aus- gleich)	Fläche (in ha)	Wertfaktor	Flächenwert der Aus- gleichsfläche Wertfaktor
<b>Eingriffsfläche (Baugebiet)</b>				<b>Eingriffsfläche (Baugebiet)</b>			
unversiegelte, vegetationslose Fläche – Offenboden Biotop Acker (A)	1,11	1	1,11	Sondergebiet	1,07		
Straße/ Wege(OV)	0,08	0	0,00	Versiegelung (X), GRZ 0,45+ 50 %	0,72	0	0
artenreicher Scherrasen(GGR)	0,06	1	0,06	Freifläche, neuzeitlicher Ziergarten / naturnahe Regenwasser- rückhaltemaßnahme(PHZ)	0,25	1	0,25
Artenarmer Scherrasen (GRA)	0,11	1	0,11	Temporärer Wendepplatz (X)	0,02	0	0
Strauch- Baum- Hecke (HFM)	0,04	3	0,12	Strauch-Baum- Hecke (HFM)	0,08	3	0,24
				Straße/ Wege(X)	0,33	0	0
Summe	1,40		1,40	Summe	1,40		0,49
<b>Flächenwert der Eingriffs-/ Ausgleichsfläche (Ist- Zustand) Σ</b>			<b>1,40</b>	<b>Flächenwert der Eingriffs-/ Ausgleichsfläche (Planung/ Ausgleich) Σ</b>			<b>0,49</b>
Flächenwert der Eingriffs-/ Ausgleichsfläche (Planung)				0,49			
- Flächenwert der Eingriffs-/ Ausgleichsfläche (Ist- Zustand)				1,40			
<b>= (Flächenwert für Ausgleich erbracht / nicht erbracht)</b>				<b>0,91</b>			

Der Flächenwert des Bestandes beträgt 1,40 Wertfaktoren bezogen auf Hektar; der Flächenwert der Planung beträgt 0,49 Wertfaktoren. Die Planung bereitet somit für den Plangeltungsbereich ein Defizit von 0,91 Wertfaktoren vor.

Für das Defizit ist durch einen städtebaulichen Vertrag zur Kompensation die Zuordnung zu den im Bebauungsplan "Bergrehme Ost" festgesetzten Maßnahmen auf dem Flurstück 324/ 14 der Flur 12 in der Gemarkung Velpke gesichert worden. Damit kann der Eingriff, der durch den vorliegenden Plan ermöglicht wird, angemessen kompensiert werden.

Im Bebauungsplan "Bergrehme Ost" bestand ein Kompensationsüberschuss von 1,37 WE, von denen nun mehr nur noch 0,46 WE zur Zuordnung zu weiteren Projekten verbleiben.

~~Es ist vorgesehen, hierfür eine externe Ausgleichsmaßnahme durchzuführen die bis zum Satzungsbeschluss benannt und gesichert wird.~~



Das Artenschutzrecht gilt unmittelbar und ist auch weiterhin zu beachten.

#### **- Bodenschutz**

Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen sind die Vorgaben des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes zu beachten.

Dabei gilt grundsätzlich, dass gem. § 202 BauGB Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung (z. B. Beimengung von Baurückständen, Metallen, chemischen Stoffen, Schlacken) oder Vergeudung (z. B. Auffüllen der Baugrube, Verwendung als nicht bepflanzbarer Untergrund) zu schützen ist. Diesem Erfordernis ist im Rahmen der Baugenehmigung bzw. Realisierung Rechnung zu tragen.

#### **- Landschaftsbild**

Als Ausgleichsmaßnahme, insbesondere für das Orts- und Landschaftsbild sind die Pflanzungen von Strauchhecken am Rand des Baugebietes im Umfang von ca. 0,08 ha festgesetzt.

Nach Realisierung aller festgesetzten Maßnahmen einschließlich der externen, noch zu benennenden Maßnahme ist der vorbereitete Eingriff angemessen kompensiert.

### **3.2.3 Entwicklungsprognose**

---

Bei Umsetzung der Planung kommt es zu Versiegelungen durch Gebäude, Straßen und Stellplätze. Die Regenerationsfähigkeit des Bodens wird langfristig beeinträchtigt.

Bei Nichtdurchführung der Planung stehen die bisher unversiegelten Flächen weiterhin der ordnungsgemäßen Landwirtschaft zur Verfügung. Die Gebiete wären damit als naturferner Biototyp (landwirtschaftliche Nutzfläche/ [unversiegelte, vegetationslose Fläche – Offenboden Biotop Acker](#)) und als landwirtschaftlicher Weg einzustufen.

### **3.2.4 Wechselwirkungen**

---

Bei den betroffenen Flächen sind insbesondere die Wechselbeziehungen zwischen Boden und Vegetation, zwischen Boden und Grundwasser (Grundwasserneubildung, Grundwasserschutz) von Bedeutung.

Überbauung führt zum Verlust von Vegetation und Lebensraum für die Fauna.

### **3.2.5 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation**

---

#### **- Vermeidung:**

Die Gemeinde Velpke plant ein Sondergebiet "Seniorenzentrum" festzusetzen, um das Bedürfnis der Bevölkerung nach Wohnraum für alle Altersgruppen und Bevölkerungsschichten und besondere Wohnbedürfnisse zu befriedigen und das vorhandene Seniorenwohn- und -pflegeheim sinnvoll zu ergänzen.

Gemäß dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2008 des Großraums Braunschweig ist Velpke als Grundzentrum festgelegt und hat die Aufgabe, zusätzlich zur

Gemeinde Velpke, Ortschaft Velpke, Landkreis Helmstedt

Eigenentwicklung, Wohn- und Arbeitsplätze zu konzentrieren, um die Versorgungsstrukturen in diesem Bereich zu sichern.

In Velpke stehen keine Flächen für eine entsprechende Innenentwicklung für diese speziellen Wohnbedürfnisse zur Verfügung, um die Ziele des Bebauungsplans zu erreichen kann eine Inanspruchnahme bisher unbebauter Fläche nicht vermieden werden. Da ein Eingriff bei der Realisierung des vorliegenden Bebauungsplans unvermeidbar ist, sind die Auswirkungen des Eingriffs zu minimieren.

**- Minimierung:**

- Naturräumliche Schutzgüter

Um dem Minimierungsgebot Rechnung zu tragen, werden folgende Maßnahmen durchgeführt:

- a) Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten wird für das Vorhaben ein landwirtschaftlich genutzter Raum in unmittelbarer Nachbarschaft zu den bereits bestehenden Teilen des Seniorenzentrums beansprucht. Weniger beeinträchtigte Bereiche können hierdurch erhalten und Synergieeffekte durch die vorhandenen Infrastrukturen genutzt werden.
- b) Durch die Festsetzung einer geringen GRZ von 0,45 wird die Beeinträchtigung der naturräumlichen Schutzgüter, welche im Bereich der Neuversiegelungen auftreten, auf das geringstmögliche Maß reduziert.
- c) Die Pflanzfestsetzungen und Höhenregelungen für bauliche Anlagen regeln die Einbindung und somit die Minimierung der Eingriffe in das Landschaftsbild für den neu entstehenden Ortsrand von Velpke.
- d) Es ist vorgesehen, das anfallende nicht schädlich verunreinigte Regenwasser möglichst vollständig innerhalb des Plangebietes versickern zu lassen, um die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser, im Bereich des Grundwassers, zu minimieren.

**- Kompensation:**

- Naturräumliche Schutzgüter

Es werden ca. 1,40 ha Sondergebiete festgesetzt. Rd. 0,08 ha hiervon sind für eine Strauch-Baum-Hecke als Ausgleichsmaßnahme für den Eingriff ausgewiesen.

- Schutzgut Mensch

Eine Kompensation ist nicht erforderlich.

- Kultur- und Sachgüter

Eine Kompensation ist nicht erforderlich.

### **3.2.6 Andere Planungsmöglichkeiten**

---

**- Nullvariante**

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der bisherige Umweltzustand verbleiben.

**- Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Alternative Standorte sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nicht zu untersuchen. Dies geschah im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung. Es werden

---

Gemeinde Velpke, Ortschaft Velpke, Landkreis Helmstedt

wirksam als Sonderbauflächen für ein "Seniorenzentrum" dargestellte Bereiche zur Planung herangezogen.

Alternativen bestehen insofern lediglich hinsichtlich der Wahl der zulässigen baulichen Nutzung. Eine höhere Grundflächenzahl wurde verworfen, um der Maßstäblichkeit der Nachbarschaft Rechnung zu tragen und gleichzeitig den zu erwartenden Versiegelungsgrad so gering wie möglich zu halten. Ein geringeres Maß wurde ebenfalls verworfen, um eine angemessene Ausnutzbarkeit der Fläche zu ermöglichen und weitere Eingriffe an anderer Stelle zu vermeiden.

In der Nachbarschaft des Planbereiches befindet sich der alte Bahndamm, der mit Gehölzen bestanden ist. Unabhängig davon, ob dieser Bereich als Siedlungsgehölz oder Wald betrachtet wird, ist zu den vorhandenen Bäumen ein Sicherheitsabstand einzuhalten. Mit den überbaubaren Flächen wird durch eine Straßenbreite von 10,5 m und einem Abstand der Baugrenze von 3 m zur Straße ein Abstand zu den Bäumen gesichert, so dass keine Gefahr durch umstürzende Bäume zu besorgen ist. Alternativ hätte ein größerer Abstand gewählt werden können, der jedoch Auf Grund der Lage des Plangebietes im Siedlungsbereich verworfen wurde.

### **3.3 Zusatzangaben**

---

#### **3.3.1 Beschreibung der technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

---

Bei der Umweltprüfung wurden die umweltrelevanten Aussagen von Fachplänen ausgewertet. Aufbauend auf die Auswertung der Planungen sowie eigener Erhebungen vor Ort erfolgte daneben eine Abschätzung der erheblichen Umweltauswirkungen. Besondere Schwierigkeiten traten nur insofern auf, da die Gemeinde Velpke nicht über einen Landschaftsplan verfügt.

#### **3.3.2 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt**

---

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Dabei ist die Gemeinde insbesondere auf Hinweise der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 3 BauGB angewiesen.

Erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt betreffen nach derzeitigem Kenntnisstand die Schutzgüter Boden und Wasser.

#### **3.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

---

Durch den Bebauungsplan "Seniorenzentrum Nord" werden im Umfang von 1,07 ha Sondergebiete mit der Zweckbestimmung "Seniorenzentrum" nördlich des bestehenden Seniorenpflegeheimes festgesetzt. Primär sollen dort Wohn- und Pflegeeinrichtungen und Mehrgenerationenwohnhäuser sowie barrierefreie Wohnungen und Wohnhäuser errichtet werden. Zusätzlich werden ergänzende Einrichtungen für me-

Gemeinde Velpke, Ortschaft Velpke, Landkreis Helmstedt

dizinische, therapeutische, pflegerische und gastronomische Dienstleistungsgewerbe und sonstige Gesundheitsdienstleistungen zugelassen.

Mit der Planung werden 1,40 ha Fläche erfasst, die bisher landwirtschaftlich genutzt wurden oder als landwirtschaftlicher Weg der Erschließung dienen. Es werden 1,07 ha Sondergebiete mit der Zweckbestimmung "Seniorenzentrum" festgesetzt, 0,33 ha werden als Straßenverkehrsfläche festgelegt.

Zur Einbindung des Baugebietes in das Orts- und Landschaftsbild und um den Übergang zu den weiterhin landwirtschaftlich genutzten Bereichen verträglich zu gestalten, wird die Anpflanzung einer Strauch-Baum-Hecke im Umfang von 0,08 ha festgeschrieben. Ein ortbildprägender Baum im äußersten Norden des Planbereiches wird gesichert.

In der Nachbarschaft des Planbereiches befindet sich der alte Bahndamm, der mit Gehölzen bestanden ist. Unabhängig davon, ob dieser Bereich als Siedlungsgehölz oder Wald betrachtet wird, ist zu den vorhandenen Bäumen ein Sicherheitsabstand einzuhalten. Mit den überbaubaren Flächen wird durch eine Straßenbreite von 10,5 m und einem Abstand der Baugrenze von 3 m zur Straße ein Abstand zu den Bäumen gesichert, so dass keine Gefahr durch umstürzende Bäume zu besorgen ist. Alternativ hätte ein größerer Abstand gewählt werden können, der jedoch auf Grund der Lage des Plangebietes im Siedlungsbereich verworfen wurde.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass mit dem Seniorenzentrum Nutzungen verbunden sind, die in ihrer Art auch in Misch- oder Dorfgebieten zulässig sind. In-sofern ist auch im Bereich der Garagen und Stellplätze lediglich mit Emissionen zu rechnen, die denen in Misch- oder Dorfgebieten entsprechen. Insbesondere ist nicht mit ausgeprägten Nachtverkehren zu rechnen, so dass davon ausgegangen wird, dass in dem Gebiet angemessene gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt sind. Nach Abwägung aller öffentlichen Belange unter und gegeneinander, unter Berücksichtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse für alle Anlieger und Anwohner hinsichtlich des Immissionsschutzes einerseits und des sparsamen Umganges mit Grund und Boden in Bezug auf eine effiziente Ausnutzung des dreieckigen Grundstückes, wird die gewählte Festsetzung als angemessen erachtet.

*(wird im Planverfahren ergänzt)*

#### 4.0 Flächenbilanz

<b>Nutzung</b>	<b>Fläche</b>	<b>Anteil <sup>6)</sup></b>
Sondergebiet "Seniorenzentrum"	1,07 ha	76,4 %
Straßen und Wege	0,33 ha	23,6 %
<b>Planbereich</b>	<b>1,40 ha</b>	<b>100 %</b>

<sup>6)</sup> Rechnerische Abweichungen beruhen auf Rundungsdifferenzen.

## 5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

---

### - Ver- und Entsorgung

Die **Deutsche Telekom Technik GmbH** weist in ihrer Stellungnahme vom 28.10.2016 auf Folgendes hin:

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Mit Schreiben vom 15.11.2016 gibt der **Landkreis Helmstedt** folgenden Planungsbeitrag bekannt:

Ob die geologische Beschaffenheit des Untergrundes eine Versickerung erlauben würde, ließe sich erst auf der Grundlage eines Boden- bzw. Baugrundgutachtens sicher einschätzen. Vor diesem Hintergrund habe ich bezüglich der Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers einstweilen Bedenken und empfehle dringend, nicht zuletzt im Hinblick auf die zukünftig erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnis- und Genehmigungsverfahren alsbald eine nachweislich funktionsfähige Lösung zu entwickeln und diese mit der Unteren Wasserbehörde in meinem Hause abzustimmen

Die **LSW Netz GmbH & Co KG** teilt am 20.10.2016 Folgendes mit:

Kabel und Gasleitung werden bis zum Ausbauende des Wirtschaftsweges mitverlegt.

Am 17.01.2017 teilt der **Unterhaltungsverband Oberaller** Folgendes mit:

In der Begründung wird unter Punkt 2.3. Ver- und Entsorgung ausgeführt, dass zur Bewirtschaftung des Oberflächenwassers die Anlage eines Regenwasserrückhaltebeckens als Trockenbecken vorgesehen ist.

Dies wird seitens des Unterhaltungsverbandes begrüßt. Es wird aber auch darauf hingewiesen, dass die Funktion des Beckens entsprechend der Bemessung nach Gutachten zu erhalten ist. Dies setzt ggfs. Unterhaltungsmaßnahmen voraus, die umzusetzen sind.

### - Bodenschutz

Das **Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover** teilt am 17.11.2016 Folgendes mit:

Im Untergrund der geplanten Planungsfläche liegen lösliche Gesteine aus dem Mittleren Keuper in einer Tiefe, in der durch Lösungsprozesse (irreguläre Auslaugung) lokal Verkarstungserscheinungen auftreten können. Erdfälle aus dieser Tiefe sind selten und im Planungsgebiet sowie in der Umgebung nicht bekannt (Erdfallgefährdungskategorien 2 gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.02.1987, AZ. 305.4 – 24 110/2 -). Auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich Erdfallgefährdung kann daher im Rahmen des geplanten Bauvorhabens (Bau eines Seniorenzentrums) verzichtet werden.

Als Baugrund stehen im Planungsgebiet anhand der uns vorliegenden Unterlagen (Kartenserver des LBEG) gut tragfähige, mitteldicht bis dicht gelagerte grobkörnige Lockergesteine (quartäre Fluss- und Schmelzwasserablagerungen: Sand, Kies) an.

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

Gemeinde Velpke, Ortschaft Velpke, Landkreis Helmstedt

lungen DIN 4020-2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben. Vorabinformationen zum Baugrund können dem Internet-Kartenserver des LBEG ([www.lbeg.niedersachsen.de](http://www.lbeg.niedersachsen.de)) entnommen werden.

(...)

Zur fachlichen Bewertung des Schutzgutes Boden im Rahmen von Bauleitplanungen bildet das Bundes-Bodenschutzgesetz die Grundlage.

Das BBodSchG gibt eine funktionale Betrachtung des Bodens vor. Für die fachgerechte Berücksichtigung des Bodens im Rahmen der oben genannten Planung sollte folglich eine Bodenfunktionsbewertung durchgeführt werden. Die alleinige Betrachtung und Bewertung von Biotoptypen ist aus Sicht des Bodenschutzes nicht ausreichend.

Bei der Planung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollte darauf geachtet werden, dass diese nicht ihrerseits zu weiteren Beeinträchtigungen von Böden führen.

#### - Landwirtschaft

Am 18.11.2016 teilt die **Landwirtschaftskammer Hannover** Folgendes mit:

Der Wirtschaftsweg ist für die Erschließung der nördlich angrenzenden Feldmark von besonderer Bedeutung. Somit ist seine Durchlässigkeit für den landwirtschaftlichen Verkehr während und nach den Baumaßnahmen zu gewährleisten, um die Erreichbarkeit der nachgelagerten landwirtschaftlichen Nutzflächen zu sichern. Wir weisen darauf hin, dass der zukünftige Erschließungsweg den Anforderungen des landwirtschaftlichen Verkehrs hinsichtlich Breite und Traglasten Rechnung zu tragen hat.

[Am 25.01.2017 wiederholt die Landwirtschaftskammer ihre Stellungnahme.](#)

#### - Altablagerungen

Mit Schreiben vom 15.11.2016 gibt der **Landkreis Helmstedt** folgenden Hinweis:

Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Altablagerungen oder anderen Bodenverunreinigungen sind für den aktuellen Planbereich aus meinen Unterlagen nicht ersichtlich. Diese Erklärung entbindet die Gemeinde freilich nicht von ihrer Verpflichtung, zu dieser Frage ggf. auch andere Quellen auszuwerten.

#### - Immissionsschutz

Die **Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLSTBV)** gibt in der Stellungnahme vom 15.11.2016 folgende Hinweise:

Ich weise darauf hin, dass seitens des Straßenbaulastträgers der Bundes- und Landesstraße keine Lärmschutzmaßnahmen für das Plangebiet errichtet und auch keine Kosten hierfür übernommen werden. Ansprüche hinsichtlich der Emissionen wie Lärm, Staub, Gasen oder Erschütterungen können gegenüber dem Bund und Land nicht geltend gemacht werden.

#### - Denkmalpflege

Mit Schreiben vom 15.11.2016 gibt der **Landkreis Helmstedt** folgenden Hinweis:

Im Planbereich selbst und in dessen näherer Umgebung sind mir weder archäologische Fundstellen bekannt, noch sprechen die Gegebenheiten für eine erhöhte Fundhoffigkeit. Sollten dennoch archäologische Funde angetroffen werden, so gelten die Verhaltensmaßregeln aus § 14 NDSchG.

---

Gemeinde Velpke, Ortschaft Velpke, Landkreis Helmstedt

### **- Kampfmittelbeseitigung**

Die **LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover teilt als Kampfmittelbeseitigungsdienst** am 14.11.2016 mit, dass nicht unterstellt werden kann, dass im Plangebiet keine Kampfmittelbelastung vorliegt.

### **- Wald**

Mit seinem Schreiben vom 11.01.2017 führt das **Niedersächsische Forstamt Wolfenbüttel** zu den angrenzenden, mit Gehölzen bestockten Flächen des alten Bahndammes Folgendes aus:

*Wald ist nach § 2 Abs. 3 NWaldLG jede mit Waldbäumen bestockte Grundfläche, die aufgrund ihrer Größe und Baumdichte einen Naturhaushalt mit eigenem Binnenklima aufweist. Die geschlossene Bestockung Gehölzfläche besteht in der Baumschicht vor allem aus Ahorn, Aspe, Birke, Eiche, zweifelsfrei Waldbaumarten; ebenso sind die häufiger im Zwischen- und Unterstand wachsenden Weiden, zumindest die teilweise baumförmig wachsenden, als Waldbaumarten anzusprechen (s. hierzu z.B. ENDRES, § 2 RdNr. 12f). Mit einer Breite von mindestens 30 m erfüllt der Gehölzstreifen unzweifelhaft die flächenmäßigen Anforderungen an die erforderliche Größe für eine Einstufung als Wald.*

*(wird nach dem Planverfahren ergänzt)*

---

## **6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens**

---

### **6.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde mit dem Vorwurf durch ein Erörterungstermin am 07.11.2016 mit Schreiben vom 21.10.2016 bekanntgemacht und im Rathaus Velpke durchgeführt.

---

### **6.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom 14.10.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 18.11.2016 aufgefordert.

---

### **6.3 Öffentliche Auslegungen / Beteiligungen der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden**

Zum Planverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat die öffentliche Auslegung vom 27.12.2016 bis zum 27.01.2017 stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden gem. § 4 Abs. 2 bzw. § 2 Abs. 2 BauGB mit Datum vom

---

Gemeinde Velpke, Ortschaft Velpke, Landkreis Helmstedt

22.12.2016..... angeschrieben und zu einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist aufgefordert.

~~(wird nach den Planverfahren ergänzt)~~

## **7.0 Zusammenfassende Erklärung**

---

### **7.1 Planungsziel**

---

Durch den Bebauungsplan "Seniorenzentrum Nord" werden im Umfang von 1,07 ha Sondergebiete mit der Zweckbestimmung "Seniorenzentrum" nördlich des bestehenden Seniorenpflegeheimes festgesetzt. Primär sollen dort Wohn- und Pflegeeinrichtungen und Mehrgenerationenwohnhäuser sowie barrierefreie Wohnungen und Wohnhäuser errichtet werden. Zusätzlich werden ergänzende Einrichtungen für medizinische, therapeutische, pflegerische und gastronomische Dienstleistungsgewerbe und sonstige Gesundheitsdienstleistungen zugelassen.

Mit der Planung werden 1,40 ha Fläche erfasst, die bisher landwirtschaftlich genutzt und kürzlich frisch umgebrochen wurden oder als landwirtschaftlicher Weg der Erschließung dienen. Es werden 1,07 ha Sondergebiete mit der Zweckbestimmung "Seniorenzentrum" festgesetzt, 0,33 ha werden als Straßenverkehrsfläche festgelegt.

Zur Einbindung des Baugebietes in das Orts- und Landschaftsbild und um den Übergang zu den weiterhin landwirtschaftlich genutzten Bereichen verträglich zu gestalten, wird die Anpflanzung einer Strauch-Baum-Hecke im Umfang von 0,08 ha festgeschrieben. Auf den verbleibenden Freiflächen auf den privaten Grundstücken ist die Anlage von Regenwasserrückhaltmaßnahmen zum Beispiel als Trockenbecken in naturnaher Gestaltung zulässig. Das Oberflächenwasser soll nach Möglichkeit so wie im Niedersächsischen Wasserhaushaltsgesetz gem. § 96 Abs. 3 NWG gefordert, von den Grundeigentümern vor Ort versickert werden.

### **7.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung**

---

Für die Ermittlung der von der Planung betroffenen umweltrelevanten Belange hat die Gemeinde eine Umweltprüfung nach Baugesetzbuch durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht (Kapitel 3.0 der Begründung) dokumentiert sind.

Innerhalb der Umweltprüfung wurden Planungen, wie das Regionale Raumordnungsprogramm des Zweckverbandes Großraum Braunschweig, der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Helmstedt sowie der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde und die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, in Bezug auf den Planungsraum ausgewertet und es fand eine örtliche Bestandsaufnahme statt. Diese Grundlagen wurden der Planungsabsicht gegenübergestellt.

Gegenstand der Prüfung waren die Schutzgüter Naturschutz und Landschaftsbild, Mensch, Kultur und Sachgüter sowie der Bodenschutz. Die für die Belange von Natur und Landschaft durchgeführte Abhandlung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Erhöhung des zuläs-



sigen Versiegelungsgrades negative Einflüsse auf die einzelnen naturräumlichen Schutzgüter vorbereitet werden. Es wird ein Baugrund- und Bodengutachten eingeholt und ein Schallgutachten zu dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Seniorenzentrum" bei der Planung berücksichtigt.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass mit dem Seniorenzentrum Nutzungen verbunden sind, die in ihrer Art auch in Misch- oder Dorfgebieten zulässig sind. In-sofern ist auch im Bereich der Garagen und Stellplätze lediglich mit Emissionen zu rechnen, die denen in Misch- oder Dorfgebieten entsprechen. Insbesondere ist nicht mit ausgeprägten Nachtverkehren zu rechnen, so dass davon ausgegangen wird, dass in dem Gebiet angemessene gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt sind. Nach Abwägung aller öffentlichen Belange unter und gegeneinander, unter Berücksichtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse für alle Anlieger und Anwohner hinsichtlich des Immissionsschutzes einerseits und des sparsamen Umganges mit Grund und Boden in Bezug auf eine effiziente Ausnutzung des dreieckigen Grundstückes, wird die gewählte Festsetzung als angemessen erachtet.

In der Nachbarschaft des Planbereiches befindet sich der alte Bahndamm, der mit Gehölzen bestanden ist. Unabhängig davon, ob dieser Bereich als Siedlungsgehölz oder Wald betrachtet wird, ist zu den vorhandenen Bäumen ein Sicherheitsabstand einzuhalten. Mit den überbaubaren Flächen wird durch eine Straßenbreite von 10,5 m und einem Abstand der Baugrenze von 3 m zur Straße ein Abstand zu den Bäumen gesichert, so dass keine Gefahr durch umstürzende Bäume zu besorgen ist. Alternativ hätte ein größerer Abstand gewählt werden können, der jedoch auf Grund der Lage des Plangebietes im Siedlungsbereich verworfen wurde.

Im Planverfahren wurde weiterhin insbesondere auf mögliche Immissionskonflikte im Hinblick auf die geplante Garagenanlage zwischen dem Sondergebiet SO 1 und SO 2 hingewiesen. Im Rahmen des konkreten Projektes ist es vorgesehen, dass an der Nordseite des SO 1 eine durchgängige Garagenanlage errichtet wird, die zudem für die Nutzungen im Sondergebiet SO 2 die Emissionen des Ziel- und Quellverkehrs vom Sondergebiet SO 1 abschirmen wird.

Zu dem bereits rechtskräftigen Bebauungsplan "Seniorenzentrum", der südlich an das Plangebiet angrenzt, ist ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet worden. Im Ergebnis war festzustellen, dass dort die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete in Bezug auf die Immissionen durch den Lebensmitteldiscounter sicher eingehalten sind. Da in Allgemeinen Wohngebieten neben dem regulären Wohnen auch Wohngebäude zulässig sind, die ganz oder teilweise der Pflege und Betreuung ihrer Bewohner dienen, wird es als angemessen erachtet, auch für das "Seniorenzentrum Nord" zu Grunde zu legen, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wie in Allgemeinen Wohngebieten einzuhalten sind.

Da die Neuplanung sich in einer größeren Entfernung zu dem Discounter befindet, als das bestehende Pflegeheim, kann angenommen werden, dass von dort keine unangemessenen Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Es ist also dafür Sorge getragen, dass in dem neuen allgemeinen Gebiet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert sind.

Seitens der Unteren Naturschutzbehörde ist darauf hingewiesen worden, dass der Boden zwar frisch umgebrochen ist, dass es sich aber nicht um Acker handelt. Der Planbereich wird insofern korrekt als unversiegelte, vegetationslose Fläche – Offenboden Biotop bezeichnet.

Das Artenschutzrecht gilt unmittelbar und ist bei der Realisierung stets zu beachten.

---

Gemeinde Velpke, Ortschaft Velpke, Landkreis Helmstedt

Im Rahmen der Eingriffsbilanzierung an Hand der "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Eingriff und Ausgleichsmaßnahmen in der Bauleitplanung" des Niedersächsischen Städtetages ist nach Berücksichtigung aller im Planbereich festgesetzten Maßnahmen ein Defizit von 0,91 Werteinheiten (WE) bezogen auf Hektar ermittelt worden. Zur Kompensation dieses Defizites ist die Zuordnung zu den im Bebauungsplan "Bergrehme Ost" festgesetzten Maßnahmen auf dem Flurstück 324/ 14 der Flur 12 in der Gemarkung Velpke vertraglich gesichert worden. Dort bestand ein Überschuss von 1,37 WE, von denen nun mehr 0,46 WE zur Zuordnung zu weiteren Projekten verbleiben. Damit ist der Eingriff durch den vorliegenden Plan angemessen kompensiert.

Weiterhin wurden verschiedene Planungsbeiträge der Ver- und Entsorgungsträger insbesondere zur Oberflächenentwässerung und zur Schmutzwasserbeseitigung als Hinweise in die Begründung aufgenommen.

Weitere Hinweise der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sind in die Begründung eingearbeitet worden und/ oder zum Gegenstand der gemeindlichen Abwägung gem. § 1 (7) BauGB gemacht worden.

*(wird nach dem Planverfahren ergänzt)*

## **8.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet**

---

Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet, werden nicht erforderlich. Die Erschließung erfolgt durch einen privaten Erschließungsträger. Er wird die neue Planstraße ausbauen. Die Straße wird nach ihrer Fertigstellung an die Gemeinde übertragen.

## **9.0 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten**

---

Der Gemeinde werden voraussichtlich im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages mit dem Investor vereinbarte, anteilige Kosten entstehen.

## 10.0 Verfahrensvermerk

---

Die Begründung zum Bebauungsplan "Seniorenzentrum Nord mit Umweltbericht hat mit den zugehörigen Beiplänen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 27.12.2016 bis 27.01.2017 öffentlich ausgelegt.

Sie wurden in der Sitzung am ..... durch den Rat der Gemeinde Velpke unter Berücksichtigung der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren und deren Behandlung durch den Rat der Gemeinde Velpke beschlossen.

Velpke, den .....

.....  
(Gemeindedirektor)