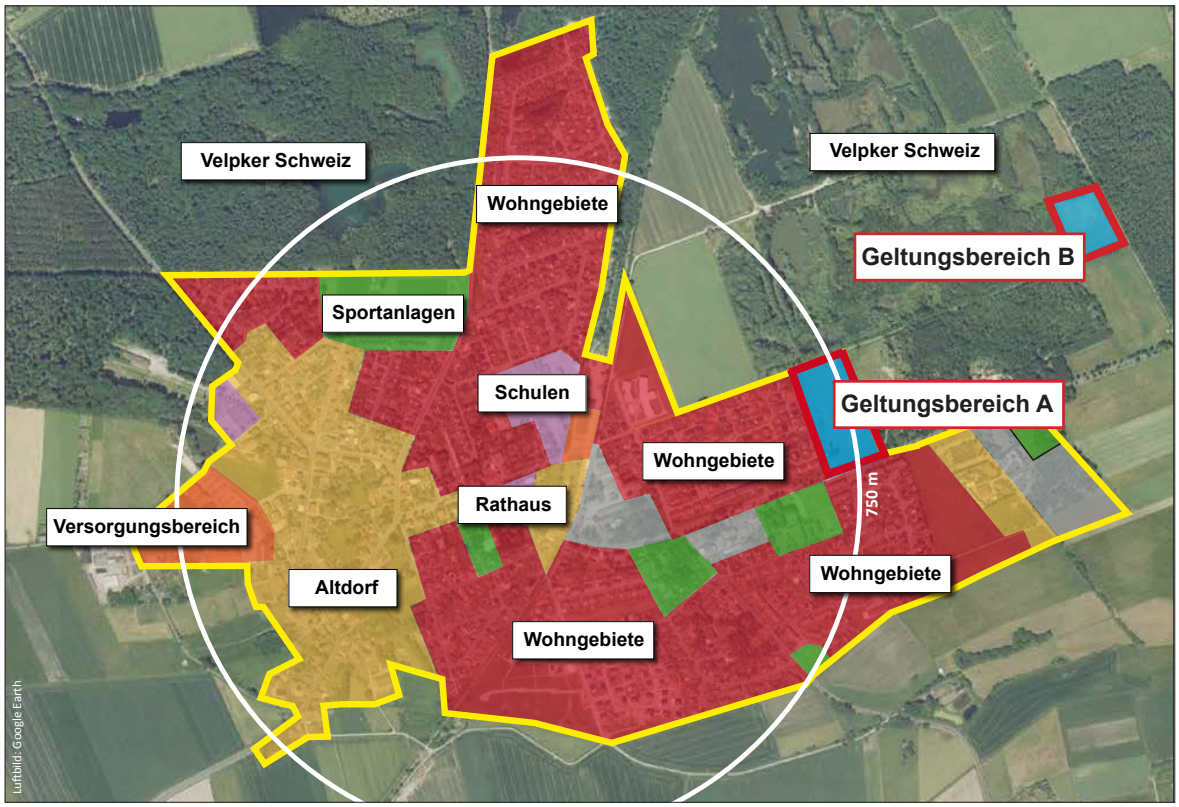
Gemeinde Velpke

Bebauungsplan Hasenberg

Mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung ÖBV

Rechtskräftige Fassung § 10 Abs. 3 BauGB

Planabschrift



Schütz ■ Planungsbüro ■ Braunschweig

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 15. Juli 2020 (Nds. GVBl. S. 244)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 15.07.2020 (Nds. GVBl. S. 244)

PRÄAMBEL - AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) - alle genannten Rechtsvorschriften in der z.Zt. der Bekanntmachung geltenden Fassung - hat der Rat der Gemeinde Velpke diesen Bebauungsplan „Hasenberg“ bestehend aus der Planzeichnung (Zeichnerische Festsetzungen), den textlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung als Satzungen sowie die dazugehörige Begründung beschlossen.

Velpke, den 29.10.2020 gez. Fricke
Gemeindedirektor

L.S.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Velpke hat in seiner Sitzung am 08.06.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 (1) BauGB am 29.04.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Velpke, den 29.10.2020 gez. Fricke
Gemeindedirektor

Planunterlage

Plangrundlage: Amtliche Liegenschaftskarte sowie eigene örtliche Vermessungen, M 1:1000; Auftrag: A.-Nr.: 19PL4051/8 vom 01.04.2019 und A.-Nr.: 20PL4052/5 vom 21.01.2020 herausgegeben vom Katasteramt Helmstedt, bereitgestellt durch das Vermessungsbüro Wolfsburg.
Landkreis: Helmstedt, Gemeinde: Velpke, Gemarkung: Velpke, Flur 9.
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 August 2016 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 26.11.2020 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 28.10.2020 gez. Schütz
Planverfasser

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Velpke hat in seiner Sitzung am 05.03.2020 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 16.03.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 24.03.2020 bis 04.05.2020 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Velpke, den 29.10.2020 gez. Fricke
Gemeindedirektor

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Velpke hat den Bebauungsplan nach Prüfung aller im Aufstellungsverfahren vorgebrachten Stellungnahmen, Anregungen und Hinweise gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 02.07.2020 als Satzung (§ 10 (1) BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Velpke, den 29.10.2020 gez. Fricke
Gemeindedirektor

L.S.

Bekanntmachung und Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gem. § 10 (3) Satz 1 BauGB am 28.10.2020 im Amtsblatt für den Landkreis Helmstedt Nr. 52 bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit gem. § 10 (3) Satz 4 BauGB am 28.10.2020 rechtsverbindlich geworden.

Velpke, den 29.10.2020 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.

Velpke, den _____ _____
Gemeindedirektor

Gemeinde Velpke **Bebauungsplan Hasenberg**

Geltungsbereich A
Bebauungskonzept

Teich

Pflanzstreifen Hecke

297

Brachestreifen

Quartiersmitte Platz

Fußweg

Fußweg

Stellplätze

Stellplätze

Stellplätze

Versickerungsrigole unterirdisch

Trafostation 5,5 m x 6 m

Pflanzstreifen Hecke

K61 Oebisfelder Straße

Am Schwarzen Weg

Baugebiet Sandweg

Baugebiet Im Dorfe

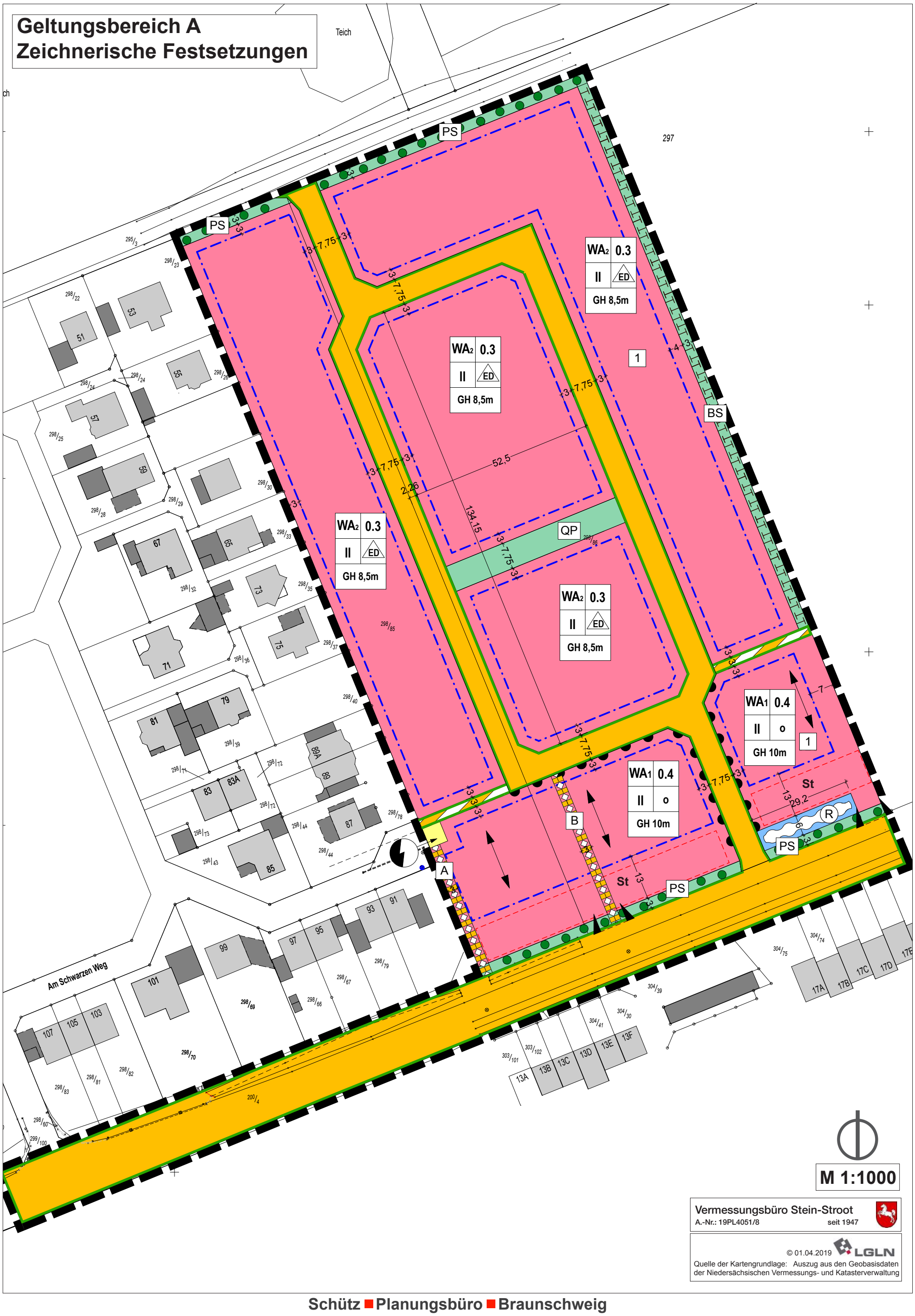
Baugebiet Bergrehme

M 1:1000

Vermessungsbüro Stein-Stroot
A.-Nr.: 19PL4051/8 seit 1947

© 01.04.2019 LGLN
Quelle der Kartengrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

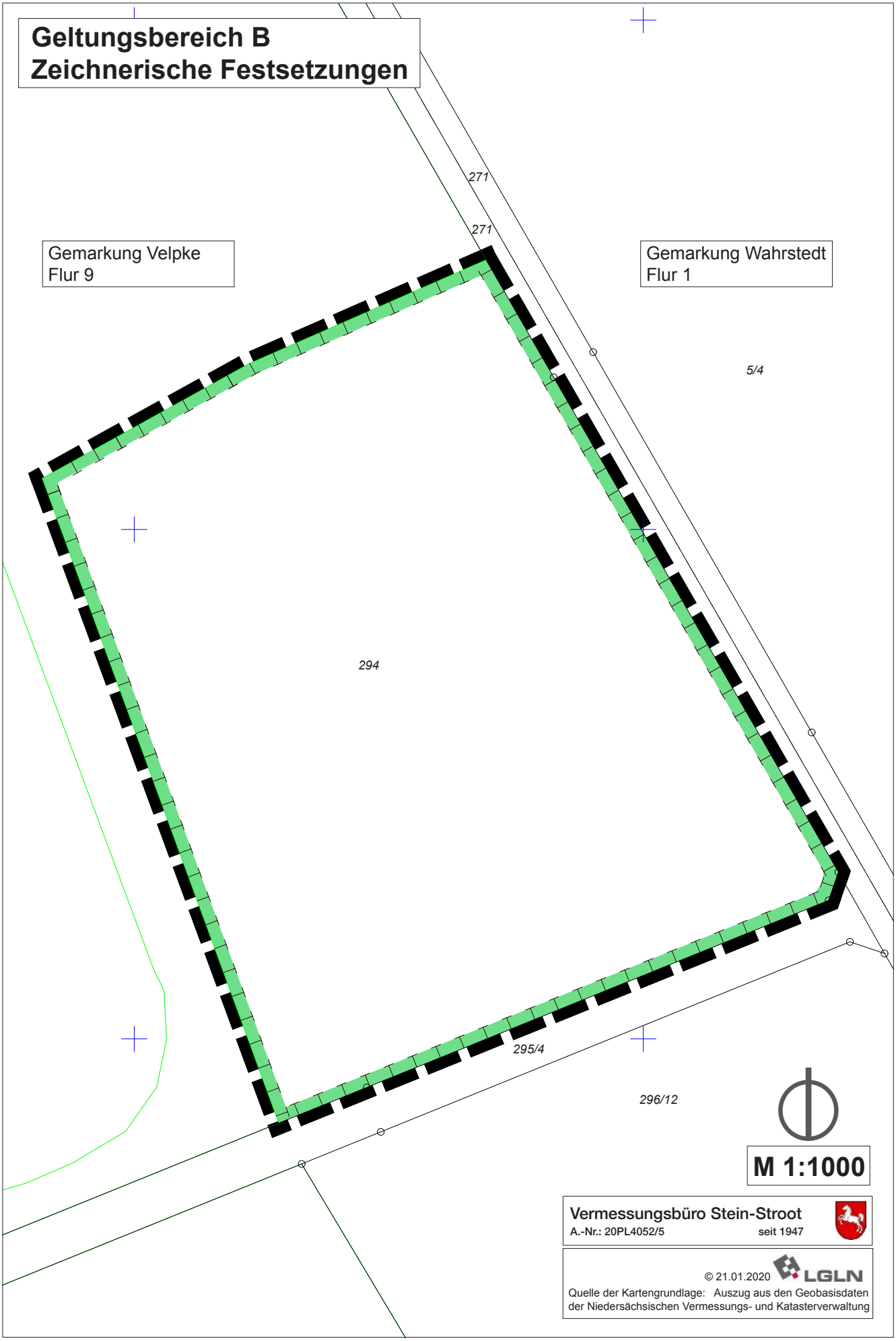
Geltungsbereich A
Zeichnerische Festsetzungen



Vermessungsbüro Stein-Stroot
A.-Nr.: 19PL4051/8 seit 1947

© 01.04.2019 LGLN
Quelle der Kartengrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

Geltungsbereich B
Zeichnerische Festsetzungen



M 1:1000

Vermessungsbüro Stein-Stroot
A.-Nr.: 20PL4052/5 seit 1947

© 21.01.2020 LGLN
Quelle der Kartengrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

PLANZEICHENERKLÄRUNG PlanzV 90

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

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO), TF 1 + 3 + 5 + 8 + 9 + 10 + ÖBV

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

0,4 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

GH 8,5m Gebäudehöhe als Höchstmaß, TF 2

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

o offene Bauweise

ED nur Einzel- und Doppelhäuser

Baugrenze

Stellung der baulichen Anlagen: Hauptgebäuderichtung

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuss- und Radweg

Bereich für Ein- und Ausfahrt, TF 7.2

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt, TF 4

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)

Ortsnetzstation

Versorgungs- und Abwasserleitungen (§ 9 (1) Nr. 13 und 21 BauGB)

Leitung, unterirdisch

Geh- Fahr- und Leitungsrecht: Schmutzwasserleitung (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

A Stromkabel, TF 6.1

B Schmutzwasserleitung, TF 6.2

Grünflächen

Grünflächen, öffentlich (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

QP Zweckbestimmung: Quartiersplatz

PS Zweckbestimmung: Pflanzstreifen, TF 7.2

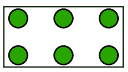
BS Brachestreifen, TF 7.3

Flächen für Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)

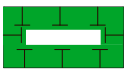
Versickerungsrigole, unterirdisch

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

(§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB)



Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, TF 7.2

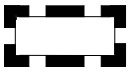


Flächen für Ausgleichsmaßnahmen, TF 7.3 + 7.4

Sonstige Planzeichen

1 TF 8

ST Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, TF 3.2 + 6.1 (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)



Grenzen der Geltungsbereiche 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 der Allgemeinen Wohngebiete (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
Innerhalb der mit WA_1 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiete beträgt die max. zulässige Gebäudehöhe GH 10 m.
Innerhalb der mit WA_2 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiete beträgt die max. zulässige Gebäudehöhe GH 8.5 m.

Untere Bezugsebene ist die mittlere Endausbauhöhe der angrenzenden Verkehrsfläche, gemessen senkrecht zur Mitte der Gebäudeseite, die der erschließenden Straße (öffentlichen Fläche) zugewandt ist. Oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt des Gebäudes (oberstes Bauteil aus Bauprodukten). Ein Überschreiten der Höhenfestsetzungen durch untergeordnete Aufbauten wie Schornsteine oder Antennenanlagen ist zulässig.

3. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 4 BauGB)

3.1 Untergeordnete Nebenanlagen

An der Ostseite und Nordseite des Baugebietes sind außerhalb der überbaubaren Flächen untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 (1) BauNVO wie Abstell- und Klein- Gewächshäuser, Pools und Schwimmbecken ect. mit Ausnahme von Einfriedungen nicht zulässig.

Davon nicht berührt sind Anlagen zur Regenwasserrückhaltung sowie Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO.

3.2 Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 (1) Ziff. 4 BauGB)

Innerhalb der WA1-Flächen sind Stellplätze, Garagen und Carports nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellpätze zulässig. Innerhalb des mit **A** gekennzeichneten Schutzstreifens des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts zur Sicherung einer unterirdischen 20-KV-Leitung sind Garagen und Carports nicht zulässig.

Innerhalb der WA2-Flächen sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur ab einem Abstand von mindestens 5 m von der erschließenden öffentlichen Verkehrsflächen (Straßenzufahrt) zulässig.

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

Innerhalb der WA1-Flächen ist die Erschließung der Baugrundstücke nur über Zu- und Ausfahrten zur Oebisfelder Straße K 61 zulässig. Die maximal zulässige Breite der Zu- und Ausfahrten der Grundstücke wird mit jeweils 5 m festgesetzt. (s.a. TF 7.2)

Zu- und Ausfahrten zu dem anschließenden Planstraßen sind nicht zulässig.

5. Dezentrale Niederschlagswasserversickerung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 14 BauGB)

Das auf den Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern.

Die Versickerungsanlagen der Baugrundstücke, die im Osten des Baugebietes

liegen, müssen vom angrenzenden Flurstück 297 einen Abstand von mindestens 8 m einhalten.

Als Bemessungsgrundwasserstand für Versickerungsanlagen ist die Höhe von max. GWVersickerung = 70,3 m NHN zu berücksichtigen.

Die Versickerungsanlagen sind gemäß DWA-Arbeitsblatt-A 138 `Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser´ herzustellen. Die Funktionsfähigkeit der Versickerungsanlagen ist dauerhaft zu erhalten.

6. Geh-, Fahrrecht und Leitungsrecht (§ 9 (1) Nr. 13 und Nr. 21 BauGB)

6.1 Stromkabel

Das mit **A** gekennzeichnete Geh-, Fahr- und Leitungsrecht dient der Sicherung einer unterirdischen 20-KV-Leitung.

Im Bereich der 3 m breiten Schutzstreifen dürfen keine Gebäude (s.a. TF 3.2) errichtet werden oder sonstige Einwirkungen, die den Bestand und Betrieb der Versorgungsleitung gefährden könnten, vorgenommen werden.

Begünstigter ist das Stromversorgungsunternehmen.

6.1 Schmutzwasserleitung

Das mit **B** gekennzeichnete Geh-, Fahr- und Leitungsrecht dient der Sicherung einer unterirdischen Schmutzwasserleitung.

Im Bereich der 3 m breiten Schutzstreifen dürfen keine Gebäude errichtet werden oder sonstige Einwirkungen, die den Bestand und Betrieb der Entsorgungsleitung gefährden könnten, vorgenommen werden.

Begünstigter ist der Betreiber der Abwasseranlagen.

7. Maßnahmen zum Ausgleich und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

(§ 1a Abs. 3 i.V.m. § 9 Abs. 1 Ziff. 20 und Nr. 25 a+b und Abs. 1a BauGB)

7.1 Erhaltung von Bäumen

Innerhalb des Geltungsbereichs ist die vorhandene Baumallee entlang der Oebisfelder Straße (Flurstück 200/4) zu erhalten. Bäume, deren Standorte im Zuge von Straßenausbaumaßnahmen entfallen und abgängige Bäume sind gleichwertig zu ersetzen.

7.2 Pflanzstreifen

Die mit **PS** gekennzeichneten Grünflächen sind fachgerecht 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, zu bepflanzen.

Gehölzliste und Qualität der Sträucher 2 x verpfl. o.B., 80-100 cm:
Weißdorn (Crataegus monogyna), Eingriffliger Hartriegel (Cornus sanguinea), Haselnuss (Corrylus avellana), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Hunds-Rose (Rosa canina), 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).

Der Pflanzstreifen kann für die erforderlichen Grundstückszufahrten von der

Oebisfelder Straße unterbrochen werden. (s.a. TF 4.)

Die Pflanzmaßnahmen auf der südöstlichen Grünfläche sind so auszuführen, dass eine Durchwurzelung der benachbarten, unterirdischen Rigolenversickerungsanlage vermieden wird.

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

7.3 Brachestreifen

Die mit **BS** gekennzeichneten Grünflächen sind als selbstbegrünende Brachen fachgerecht anzulegen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.

Jeweils die Hälfte der Flächen ist alle 2 – 3 Jahre erst vor Beginn der Brutzeit im Zeitraum Ende Februar/Anfang März zu grubbern oder zu pflügen (Schwarzbrache), um ein Unkraut- und Gehölzaufkommen zu vermeiden und um einen größeren Strukturreichtum zu gewährleisten.

Die Fläche sollte nur für Pflegemaßnahmen zugänglich sein.

7.4 Ausgleichsmaßnahmen Geltungsbereich B

Als Ausgleichsmaßnahme ist im Geltungsbereich B eine Grünbrache (GMS) herzustellen. Die Fläche soll als selbstbegrünende Brache bewirtschaftet und über den Winter nicht abgeschlegelt und erst vor Beginn der Brutzeit (Ende Februar/Anfang März) gegrubbert werden oder mehrjährig ungenutzt bleiben.

Zur Kompensation für die Eingriffe der Habitate der Heckenbrüter ist innerhalb dieser Grünbrache mittig eine Baum-Strauchpflanzung (mind. 15 m x 45 m) anzupflanzen (vgl. Gehölzliste 2) und mit einem 5 m breiten Blühstreifen (Verwendung Regiosaat) zu umsäumen.

Die Baum-Strauchpflanzung mit Dominanz von Stiel-Eiche und Feld-Ahorn (Quercus robur, Acer campestre) und hauptsächlich dornigen Sträuchern, wie z.B. Weißdorn (Crataegus monogyna), Schlehe (Prunus spinosa), Hunds-Rose (Rosa canina), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum) und Kreuzdorn (Rhamnus catharticus) ist, auf einer Fläche von ca. 6.775 m², 3-reihig, versetzt mit einem Reihenabstand von 1,5 m und in der mittleren Reihe mit einem Verhältnis Baum zu Strauch von 9:1 vorzusehen, was der Anpflanzung von etwa 5 Bäumen in der Mitte des Gehölzstreifens entspricht (Für die zwei seitlichen Reihen ist ausschließlich die Anpflanzung von Sträuchern vorzusehen)..

Qualität der Bäume Hochstamm, 3 x verpfl.m.B., STU min.10-12 cm
Qualität der Sträucher 2 x verpfl. o.B., 80-100 cm

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

8. Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Ziff. 20 BauGB

Offenene Feuerstellen

Zum Schutz vor Waldbrand sind innnerhalb der mit **1** gekennzeichneten WA1- und WA2- Flächen in der Zeit vom 1. März bis zum 31. Oktober das Betreiben von offenen Lagerfeuer auch in Feuerschalen und in Feuerkörben sowie Holzkohlegrills und sonstige, potentiell Funkenflug erzeugende Verrichtungen verboten.

9. Vorkehrungen zum Schutz vor schädl. Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

9.1 Außenwohnbereiche

In den mit gekennzeichneten WA1 `Allgemeinen Wohngebieten´ sind Außenwohnbereiche auf den Freiflächen wie Terrassen, Sitzbereiche, Gartenpavillons, ect. nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Balkone, offene Loggien und Dachterassen der Wohngebäude sind auf der Westseite der Gebäude anzuordnen.

9.2 Passiver Schallschutz (nachts)

Lärmpegelbereiche DIN 4109 Nacht

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) sind für rein nachtgenutzte Aufenthaltsräume (Schlafräume und Kinderzimmer) entsprechend der Lage in den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen III und II Mindestschalldämmmaße R`w,res nach DIN 4109 einzuhalten.

Für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten (Nordfassaden) darf der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A) gemindert werden.

Entsprechend den Ausführungen der DIN 18005 ist bei Außenlärmpegeln von mehr als

45 dB(A) für Schlafräume eine Raumbelüftung (schallgedämmte Lüftungsöffnungen) zu gewährleisten, die das erforderliche Schalldämm-Maß nicht beeinträchtigt.

9.3 Passiver Schallschutz, allgemein

Die Berechnungsregeln und sonstigen Ausführungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ finden entsprechend Anwendung.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

Die DIN 4109 ist zu beziehen beim Beuth Verlag, Berlin oder beim Deutschen Institut für Normung e.V. Berlin.

10. Ausschluss Grundwassernutzung § 9 Abs. 1 Ziff. 24 BauGB

Innerhalb des Geltungsbereichs A ist eine Grundwassernutzung, wie z.B. durch Hausbrunnen nicht zulässig.

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

Innerhalb der WA-Flächen darf das natürlich vorhandene Gelände durch Aufschüttungen und Abgrabungen maximal um 50 cm verändert werden.

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

Geländeerhöhungen und Geländeaufschüttungen in Form von Wällen sind generell unzulässig.

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

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

Aufgrund des § 84 Niedersächsischer Bauordnung (NBauO) in der derzeit geltenden Fassung in Verbindung mit § 9 (4) BauGB)

1. Geltungsbereich

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Diese Örtliche Bauvorschrift gilt für den Geltungsbereich A des Bebauungsplanes „Hasenberg“.

1.2 Sachlicher Geltungsbereich

Diese Örtliche Bauvorschrift regelt die Gestaltung der Einfriedungen.

2. Anforderungen an die Gestaltung der Einfriedungen (§ 84 (3) NBauO)

Die Höhe der Einfriedungen der Grundstücke darf an den Seiten der Grundstücke, die an öffentliche Flächen grenzen, 1,20 m nicht überschreiten.

Untere Bezugsebene ist die Endausbauhöhe der angrenzenden öffentlichen Flächen. Die Einfriedungen der Grundstücksseiten, die an öffentliche Grünflächen angrenzen, sind lückenlos, ohne Tür und Tor herzustellen. Durchlässe für Hasen, Igel, Amphibien und Reptilien sind punktuell vorzusehen oder zwischen Boden bzw. Zaunsockel und dem untersten Spanndraht sind 10 cm Höhe freizuhalten.

3. Ordnungswidrigkeiten (§ 80 NBauO)

Ordnungswidrig handelt, wer als Bauherr/in, Entwurfsverfasser/in oder Unternehmer/in vorsätzlich eine Baumaßnahme durchführen lässt, die nicht dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht.

Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 50.000 Euro geahndet werden.

HINWEISE ZUM ARTENSCHUTZ

1. Zeitliche und sonstige Beschränkung der Baumaßnahmen:

Im Falle von unvermeidbaren Gehölzbeseitigungen ist das Fällen und Roden von Gehölzen außerhalb der Vegetationsperiode gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG nicht zwischen 1. März und 30. September zum allgemeinen Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen und somit außerhalb der sensiblen Brut- und Setzzeit vorzunehmen.

Baubeginn beziehungsweise Baufeldräumungen sind außerhalb der Brutzeit (Anfang März bis Ende August) zulässig.

2. Vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen § 44 Abs. 5 BNatSchG

Bereitstellung künstlicher Nisthilfen für Brutvögel

Vor Beginn der Brutzeit, in der der Eingriff stattfindet, hat zur Vermeidung der Nutzung/Entstehung dauerhaft geschützter Nist- und Ruhestätten im Baugebiet und der angrenzenden Umgebung eine Kontrolle und der Verschluss potentieller Bruthöhlen in den von der Baumaßnahme betroffenen Bäumen/Sträuchern erfolgen. Als Ausgleich und Ersatz sind zeitgleich künstliche Nistkörbe und Nisthöhlen außerhalb des Plangebietes in der angrenzenden Umgebung (Landschaftsschutzgebiet und Waldbereich) im Verhältnis 1:3 anzubringen.

Die Durchführung der Kontrolle, die Festlegung Ausbringorte und das Anbringen der Nisthilfen sowie deren Unterhaltung haben durch eine fachlich qualifizierte Person zu erfolgen und werden vertraglich zwischen der Gemeinde Velpke und dem beauftragten Erschließungsträger geregelt.

Gemeinde Velpke

Bebauungsplan Hasenberg

Begründung

Fassung § 10 Abs. 3 BauGB

Schütz ■ Planungsbüro ■ Braunschweig

Inhaltsverzeichnis Seite

1.	Anlass und Ziele des Bebauungsplanes	3
2.	Bebauungs- und Erschließungskonzept	6
3.	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	9
3.1	Landes-Raumordnungsprogramm	9
3.2	Regionales RaumordnungsprogrammSatzungen	9
3.3	Flächennutzungsplan	12
3.4	Bebauungsplan	12
3.5	Vorrangige Innenentwicklung	13
4.	Ver- und Entsorgung	14
5.	Immissionen	14
6.	Bodengutachten	16
7.	Waldabstand	18
7.1	Waldabstand nach RROP	18
7.2	Waldabstand zur Gefahrenabwehr	22
8.	Umweltbelange	23
9.	Festsetzungen des Bebauungsplanes	25
9.1	Räumlicher Geltungsbereich	25
9.2	Art der baulichen Nutzung	26
9.3	Maß der baulichen Nutzung	26
9.4	Baugrenzen	27
9.5	Bauweise	27
9.6	Verkehrsflächen	27
9.7	Grünflächen	29
9.8	Versickerung Regenwasser	30
9.9	Immissionsschutzmaßnahmen	31
9.10	Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft	32
9.11	Geh-, Fahrrecht und Leitungsrecht	33
9.12	Geländeabtragungen und Geländeaufschüttungen	33
9.13	Ausschluss Grundwassernutzung	33
9.14	Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft	34
9.15	Hinweise zu artenschutzrechtlichen Maßnahmen	34
9.16	Örtliche Bauvorschrift	34
10.	Flächenbilanz	35
11.	Bodenordnung	35
12.	Kosten	35
13.	Hinweise aus Sicht der Träger öffentlicher Belange	35
14.	Bauleitplanverfahren - Abwägung	37
15.	Verfahrensvermerk	37

1. Anlass und Ziele des Bebauungsplanes

Der Rat der Gemeinde Velpke hat die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes `Hasenberg´ beschlossen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung von Wohnbauflächen zu schaffen. Mit des Aufstellung des verbindlichen Bauleitplans erfüllt die Gemeinde ihre vom Gesetzgeber übertragenen, hoheitlichen Aufgaben entsprechend dem Erfordernis einer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung.

In der Gemeinde Velpke sind keine freien Bauplätze vorhanden. Zur Erfüllung der zugewiesenen Aufgabe als Grundzentrum werden in der Gemeinde Velpke zur Stärkung des Wohnstandortes neue Bauflächen bedarfsgerecht entwickelt.

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.

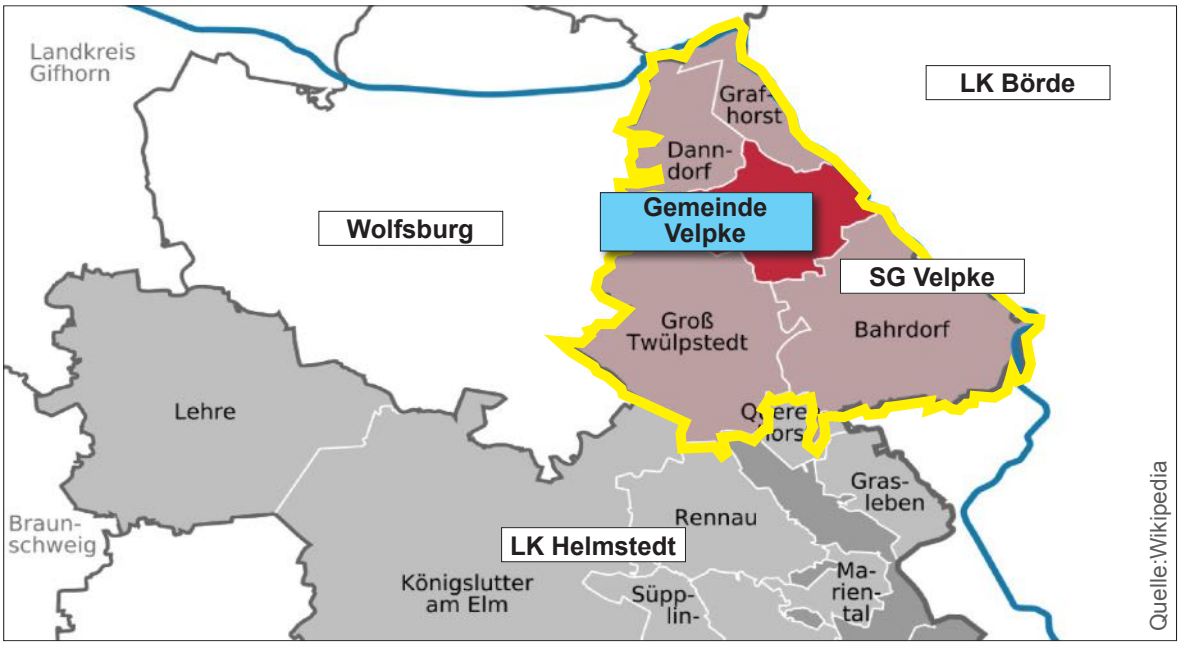
Die Möglichkeiten der Innenentwicklung insbesondere durch Maßnahmen der Nachverdichtung und durch Schließung von Baulücken sind innerhalb von Velpke ausgeschöpft. Um der Nachfrage gerecht zu werden, soll die Bereitstellung von Bauplätzen durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes ermöglicht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

Lage des Plangebiets

Als potentieller Standort zur Entwicklung von Wohnbauflächen bietet sich eine ca. 3 ha große, bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche im Osten der Ortslage an. Das Plangebiet liegt nördlich der `Oebisfelder Straße´ und schließt an die vorhandenen, benachbarten 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 ist 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 Velpke nicht zur Verfügung.



Kommunale Gliederung

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

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

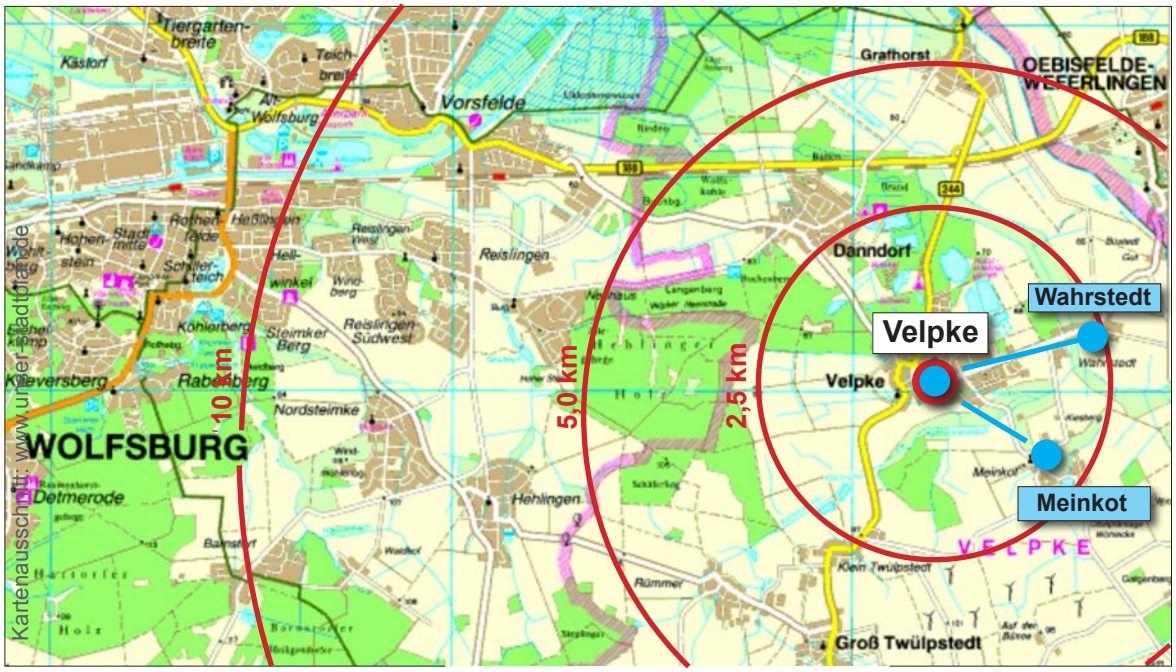
Die Ausstattung in der Samtgemeinde mit Läden und Einrichtungen für den täglichen Bedarf, die medizinische Versorgung mit Ärzten und Apotheke, das Bildungsangebot mit Kindertagesstätte, Grundschule und Oberschule sowie zahlreiche Sozialeinrichtungen u.a. eine Seniorenwohnanlage sind vorhanden und erfüllen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

Die Gemeinde Velpke liegt zentral in der Mitte des Samtgemeindegebietes. Zur Gemeinde gehören neben Velpke die Ortsteile Meinkot und Wahrstedt. Mit rund 4.700 Einwohnern ist Velpke die einwohnerstärkste Gemeinde der Samtgemeinde. Das Gebiet der Gemeinde Velpke hat eine Fläche von knapp 20 km².

Velpke hat entsprechend seiner landes- und regionalplanerischen Zuordnung die Aufgabe eines Grundzentrums zu erfüllen. Das Grundzentrum verfügt über eine gesicherte Ausstattung mit Einzelhandelsbetrieben mit leistungsfähigen Strukturen im Bereich der Nahversorgung. Im Bereich der allgemeinbildenden Schulen ist eine gehobene Infrastruktur in Velpke vorhanden.



Räumliche Lage

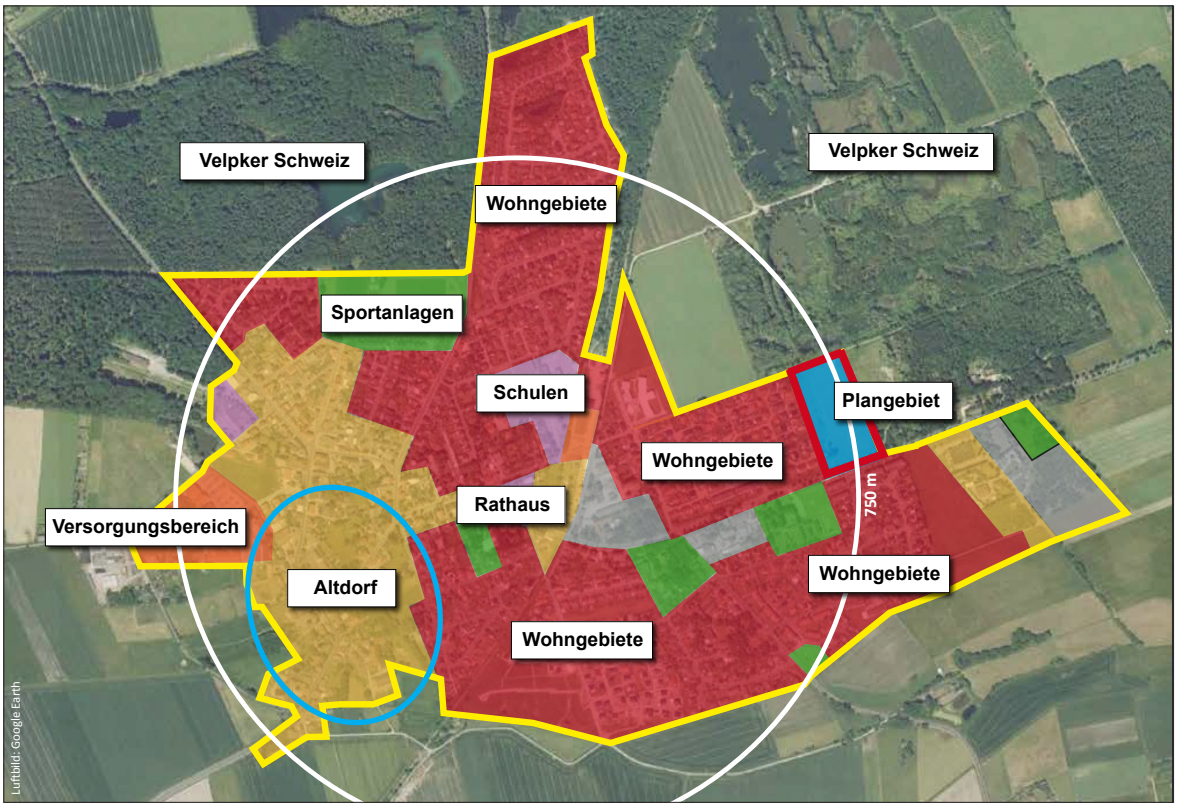
Die benachbarten, zentralen Orte mit ihren übergeordneten infrastrukturellen Versorgungsangeboten sind auf kurzem Weg über das bestehende Netz der Landes- und Bundesstraßen erreichbar. Wolfsburg ist verkehrsgünstig in 13 km Entfernung erreichbar. Die Entfernung zum Mittelzentrum Helmstedt mit dem Verwaltungssitz des Landkreises beträgt 20 km.

Insbesondere Velpkes räumliche Nähe zum Oberzentrum Wolfsburg mit der Volkswagen AG als bedeutenden Wirtschafts- und Arbeitsmarktfaktor in der Region und das Angebot an oberzentralen Versorgungseinrichtungen haben zur starken räumlichen Verknüpfung und Ausbildung der Siedlungsachse Wolfsburg - Danndorf - Velpke geführt.

Der öffentliche Nahverkehr mit mehreren Buslinien verbindet Velpke mit den benachbarten zentralen Orten. Des Weiteren ergänzen Buslinien von den Mitgliedsgemeinden und deren Ortsteilen die Anbindung zum Grundzentrum Velpke.

Velpke um 1900

Velpke wurde erstmals im Jahre im Jahre 1160 als *Vilebeke* urkundlich erwähnt. Der Ort ist durch seine Sandsteinbrüche schon früh bekannt geworden. Von großer Bedeutung für die Entwicklung des Ort waren die nahegelegenen Steinbrüche des Velpker Sandsteins. Die Steinbrüche wurden bereits im Jahre 1630 vom Steinmetzmeister Michael Körner gegründet. Die Steinmetzbetriebe prägten Velpke bis zur Mitte des 20. Jahrhunderts. 1930 wurden in drei Betrieben 1000 Steinmetzen und Steinhauer noch gezählt. Heute sind keine Steinbrüche mehr in Betrieb. Die ehemaligen Steinbrüche zwischen Danndorf und Velpke sind jetzt geflutet und prägen mit ihren Wasserflächen das Naherholungsgebiet Velpker Schweiz.



Siedlungsstruktur Velpke

Das ursprünglich landwirtschaftlich geprägte Altdorf entstand um 1500 im Südwesten der heutigen Ortslage. Die Häuser und Gehöfte und die Kirche sind in Form eines Angers um den langgestreckten Marktlatz planmäßig angeordnet. Im 17. Jahrhundert entwickelte sich Velpke mit der Erschließung der Steinbrüche in Richtung Norden. Es entstanden die Siedlungsteile im Bereich der Jasperallee, Neuhäuserstraße, Bünnebergstraße und Maschstraße. Mit der neuen Bahnlinie und dem Bahnhof im 19. Jahrhundert begann die Siedlungsentwicklung von Velpke in östlicher Richtung.

Nach 1950 setzte eine rege Bautätigkeit ein. Neue Wohnbaugebiete entstanden sukzessive im Süden und Norden der Ortslage. Heute sind die Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung nach Norden durch das Naherholungs- und Landschaftsschutzgebiet der Velpker Schweiz eingeschränkt.

2. Bebauungs- und Erschließungskonzept

Das Plangebiet liegt im Osten der Ortslage von Velpke, nördlich der Oebisfelder Straße. Es hat eine Größe von ca. 3 ha und wird zur Zeit landwirtschaftlich genutzt. Das Gelände fällt leicht von Norden nach Süden.

Die direkte Nachbarschaft wird durch vorhandene Siedlungsbereiche im Westen und Süden und durch die freien Landschaftsteile im Norden und Osten geprägt.

Die südlich der Oebisfelder Straße gelegenen Siedlungsbereiche `Im Dorfe´ und `Bergrehme´ sind nach 1960 bzw. 1970 entstanden. Im Westen schließt sich das

Wohnbaugebiet Sandweg aus den 90iger Jahren an. Auf der unbebauten Fläche östlich vom Plangebiet befindet sich eine seit über 50 Jahren stillgelegte, rekultivierte Bauschuttdeponie. Nördlich des Plangebietes liegen rekultivierte Kiesabbauflächen. Diese Flächen sind in das großräumige Landschaftsschutzgebiet `Velpker Schweiz´ eingebunden.

Die südlich und westlich 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.

Bebauungskonzept

Das Bebauungskonzept sieht Wohnbebauung mit Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern vor. Die drei Baugrundstücke mit Mehrfamilienhäusern liegen im Süden des Plangebietes in Nachbarschaft zur Oebisfelder Straße. Die 26 Baugrundstücke der Einfamilienhäuser haben eine durchschnittliche Grundstücksgröße von 600 bis 700 m^2.

Innerhalb des Erschließungsringes ist eine schmale, öffentliche Grünfläche geplant, die einerseits eine `kurze´ Verbindung zwischen den Straßen ermöglicht und andererseits Raum für quartiersbezogene Aufenthalts- und Spielmöglichkeiten bietet.

Als Abschirmung zur Oebisfelder Straße wird auf der Südseite des Baugebietes ein Pflanzstreifen innerhalb der 3 m breiten, öffentlichen Grünfläche festgesetzt.

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt von der Oebisfelder Straße. Innerhalb des Plangebietes ist ein innerer Straßenring vorgesehen von dem alle Baugrundstücke direkt erschlossen werden. Über einen Fuß- und Radweg erfolgt eine `Verknüpfung´ mit dem Nachbarbaugebiet Sandweg.

Im Norden ist eine verkehrliche Anbindung an den Feldmarkinteressentschaftsweg zur Zeit nicht beabsichtigt. Im Zuge der Ausbauplanung werden verkehrsregelnde Absperrmaßnahmen vorgesehen. Der politische Beschluss zum Erschließungskonzept für das Baugebiet „Östlich Seniorenzentrum“ sieht für dessen südlichen Teilbereich eine Erschließung von der Oebisfelder Straße über das Baugebiet Hasenberg und den Feldmarkinteressentschaftsweg vor. Der nördliche Teilbereich des Baugebietes soll westlich des Seniorenzentrums über die Straße „Haseldamm“ angebunden werden.

Oebisfelder Straße

Zur Einbindung des Baugebietes Hasenberg in das innerörtliche Fußwegenetz kann der vorhandene Fußweg auf der Südseite der Oebisfelder Straße genutzt werden. Dieser soll über eine Querungshilfe erreicht werden. Somit ist gewährleistet, dass Fußgänger unabhängig vom Alter, also auch Kinder im Vor- und Grundschulalter, den Weg in den Ort oder zur nächsten Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs gefahrfrei zurücklegen können.

Die Bushaltestelle `Sandweg´ auf der Oebisfelder Straße ist vom Baugebiet in 150 bis 300 m zu erreichen. Die Erreichbarkeit des ÖPNV könnte durch die Einrichtung einer zusätzlichen Haltestelle verbessert werden.

Die Versorgung des Baugebietes mit Strom, Gas und Wasser und die Entsorgung von Schmutzwasser werden durch die Einbindung in die vorhandenen, örtlichen Leitungsnetze sicher gestellt. Die erforderlichen zusätzlichen Leitungen werden innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen der Planstraßen verlegt oder durch Leitungsrechte gesichert.

Das Plangebiet vom Norden

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 Braun-

schweig weist in der Samtgemeinde Velpke dem Ortsteil Velpke die zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums zu.

Mit dem Konzept der Zentralen Orte geht eine auf die zentralörtlichen Versorgungskerne ausgerichtete Funktionsbündelung, Arbeits- und Wohnstättenkonzentration einher. In den zentralen Orten sollen soziale, kulturelle, administrative und Versorgungseinrichtungen vorhanden sein, damit die Bevölkerung diese Einrichtungen mit relativ geringem Zeit- und Wegeaufwand in Anspruch nehmen kann, die Einrichtungen selbst von der Nähe anderer zentraler Einrichtungen profitieren und das überörtliche Verkehrsnetz zur Anbindung zentraler Einrichtungen, insbesondere das Netz des ÖPNV, nicht auf sämtliche Gemeindeteile im gleichen Umfang ausgerichtet werden muss. Außerdem ist mit diesem Konzept eine langfristige Infrastruktursicherung verbunden.

Zentrale Orte einschließlich der Ortsteile mit grundzentralen Teilfunktionen verfügen in der Regel über eine gute Infrastrukturausstattung sowie eine gute Verkehrsanbindung zum überregionalen und regionalen Verkehrsnetz. In diesen Standorten soll die Bündelung der Siedlungsentwicklung erfolgen, um einerseits die Infrastrukturauslastung und andererseits die Auslastung des ÖPNV zu gewährleisten. Insbesondere im Einzugsbereich der ÖPNV-Haltepunkte soll im Rahmen der Bauleitplanung eine höhere bauliche Dichte als im Landesdurchschnitt erreicht werden. Dieses soll zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden beitragen.

Unter Berücksichtigung der demographischen Rahmenbedingungen, der vorhandenen Baulandreserven in Bauleitplänen und Reserven in Baulücken soll an diesen Standorten ein ausreichendes Wohnbaulandangebot entwickelt werden.

Velpke gehört mit rd. 3.600 Einwohnern zu den bevölkerungsstarken Grundzentren im Großraum Braunschweig. Das Grundzentrum Velpke liegt günstig zum Oberzentrum Wolfsburg. Der Hauptmobilitätsstrom besteht stark ausgeprägt in Richtung Wolfsburg. Das Grundzentrum liegt auf der Siedlungsachse Wolfsburg - Danndorf - Velpke. Mit der B 244 besteht eine Anbindung an das überörtliche Straßenverkehrsnetz. Die günstige Lage zum nahe gelegenen Oberzentrum Wolfsburg begünstigt eine stetige Siedlungsentwicklung. Potenziale für eine weitere Siedlungsentwicklung sind am Standort vorhanden. Das Grundzentrum verfügt über eine gesicherte Ausstattung mit Einzelhandelsbetrieben mit leistungsfähigen Strukturen im Bereich der Nahversorgung. Im Bereich der allgemeinbildenden Schulen ist eine gehobene Infrastruktur vorhanden. An den Zentralen Ort grenzt direkt das Naherholungsgebiet Velpker Schweiz an.

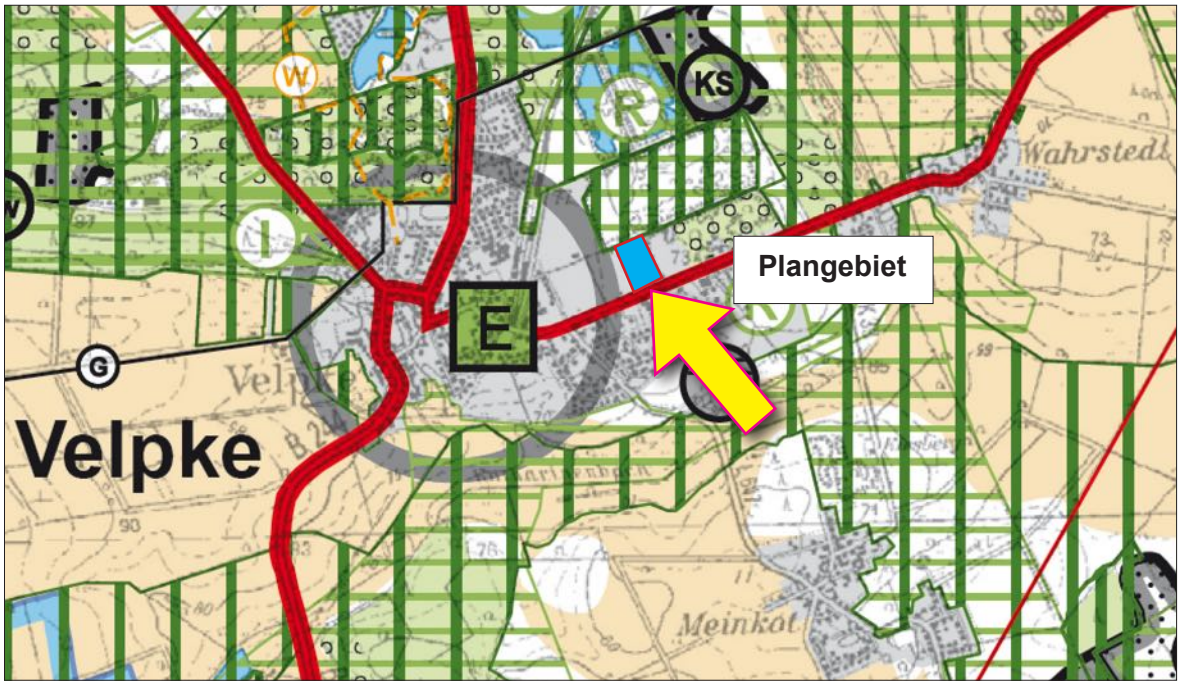
Das RROP gliedert sich in vier Bestandteile: Beschreibende und zeichnerische Darstellung, die Begründung und den Umweltbericht.

Die Beschreibende Darstellung umfasst Leitbilder als übergeordneten Rahmen für die räumliche Entwicklung sowie Grundsätze und Ziele. Die Ziele sind von den Behörden verbindlich zu beachten, die Grundsätze sind in Entscheidungen einzubeziehen, können aber nach eigenem fachlichen Ermessen abgewogen werden.

Die Zeichnerische Darstellung legt die vielfältigen Raumnutzungen und -funktionen für Siedlungen und Freiräume in einem Plan fest und weist Vorbehaltsgebiete für großflächige Nutzungen wie zum Beispiel Erholung oder Landwirtschaft aus, die langfristig zu sichern und zu entwickeln sind. In Vorbehaltsgebieten ist bei allen Planungen und Nutzungen auf die festgelegten Belange Rücksicht zu nehmen.

Daneben sind für besonders wichtige oder schutzbedürftige Belange Vorranggebiete festgelegt, wie beispielsweise für Natur und Landschaft. In diesen haben die festgelegten Nutzungen Vorrang vor jeder anderen Inanspruchnahme.

Die Begründung und der Umweltbericht enthalten weitergehende Ausführungen und dienen der besseren Nachvollziehbarkeit.



Auszug: Zeichnerische Darstellung RROP 2008

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der zeichnerischen Darstellung des RROP als Siedlungsbereich dargestellt. Des Weiteren sind die angrenzenden Flächen im Westen, Süden und auch im Osten als Siedlungsbereiche ausgewiesen.

Der Bebauungsplan grenzt im Norden an ein „Vorranggebiet Natur und Landschaft“, das auch als Vorbehaltsgebiet „Erholung“ ausgewiesen ist.

Vorbehaltsgebiete Wald sind nur in größeren über 100-Meter-Entfernungen (ca. 150 m) zum Geltungsbereich ausgewiesen. Die Waldflächen im Norden und Osten des Plangebietes sind Waldflächen im Sinne des Waldgesetzes, diese sind aber nicht in der zeichnerischen Darstellung des RROP als „Vorbehaltsgebiet Wald“ dargestellt.

Nach den Ausführungen des RROP sollen die Waldränder und ihre Übergangszonen aufgrund ihrer ökologischen Funktion und ihrer Erlebnisqualitäten grundsätzlich von Bebauung und sonstigen störenden Nutzungen freigehalten werden. Hinsichtlich der Bebauung und anderer konkurrierender Nutzungen soll zu den Waldrändern ein Mindestabstand von 100 m eingehalten werden (RROP Beschreibende Darstellung III, 2.2 Abs. 3; RROP Begründung zu III, 2.2 Abs. 3).

Der regionalplanerische Grundsatz erfordert in der kommunalen Bauleitplanung eine Auseinandersetzung im Zuge der Abwägung und soll insbesondere in waldarmen Naturräumen sowie innerhalb von „Vorranggebieten Natur und Landschaft“ und „Vorranggebieten Ruhige Erholung in Natur und Landschaft“ zur Anwendung kommen. Gleichwohl wird im RROP dem Umstand Rechnung getragen, dass im Zuge der Siedlungsentwicklung gewichtige Gründe denkbar sind, die ein Unterschreiten des als grundsätzlich notwendig erachteten 100 m-Abstands unumgänglich machen können. Sofern aufgrund der örtlichen Situation (Wald im Siedlungsbereich), bei vorhandener Bebauung und Beanspruchung durch sonstige Planungen dieser Abstand nicht gewahrt werden kann bzw. unterschritten werden muss, soll Abstand zur Gefahrenabwehr eingehalten werden.

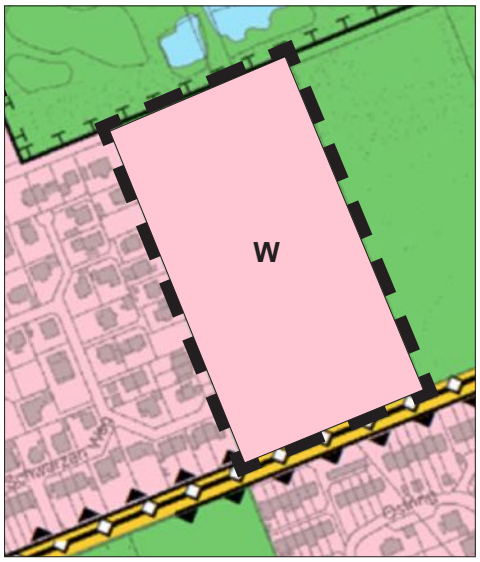
Daher hat sich die Gemeinde Velpke intensiv mit den raumordnerischen und forstwirtschaftlichen Belangen auseinandergesetzt und diese mit den planerischen Auswirkungen auf das Baugebiet abgewogen. (s.u. 7. Waldabstand)

3.3 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Velpke stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Grünflächen dar.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB geändert. Die 51. Änderung des Flächennutzungsplanes sieht die Darstellung einer Wohnbaufläche gem. § 1 Abs. Nr. 1 BauNVO als allgemeine Art der baulichen Nutzung gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB vor.

Der Bebauungsplan kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.



F-Plan 51. Änderung (Teilfläche)

3.4 Bebauungsplan

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

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Hasenberg“ erfolgt im `Normalverfahren´. 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.

Vor dem Hintergrund einer anhaltenden Nachfrage nach Baugrundstücken hat die Gemeinde Velpke ein Entwicklungskonzept[1] erstellt. Das Entwicklungskonzept dient der Entscheidungsfindung für die weitere bauliche Entwicklung in Velpke. Im Rahmen der Untersuchung wurde auf der Grundlage einer Luftbildauswertung und einer örtlichen Bestandsaufnahme das Potential an innerörtlichen Frei- und Brachflächen und Baulücken ermittelt, mit dem Ergebnis, dass innerhalb des Siedlungsgefüges nur im geringen Umfang Freiflächen und Baulücken, die unter ortsplanerischen Gesichtspunkten für eine Bebauung geeignet wären, vorhanden sind.

Von den potentiellen Bauplätzen ließ sich im Rahmen dieser Erhebung nicht klären, ob die Bereitschaft der Eigentümer zum Verkauf der Flächen vorliegt.

1 Entwicklungskonzept Velpke, Untersuchung zur Auswahl von Wohngebieten, Planungsbüro Schütz, 2017

4. Ver- und Entsorgung

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

Wasser und Schmutzwasser

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

Die Schmutzwasser werden in der zentralen Kläranlage Velpke gereinigt.

Niederschlagswasser

Für das Baugebiet ist eine planmäßige Versickerung von Niederschlagswasser nach den einschlägigen Richtlinien möglich.

Nachgewiesen wurden versickerungsfähige Sande an (Durchlässigkeit k = 1 · 10-5 m/s) auf denen ein ausreichender Grundwasserflurabstand vorhanden ist, der die Installation von oberirdischen und unterirdischen Versickerungsanlagen zulässt.

Das von den bebauten und versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser wird durch Versickerung direkt oder per Zwischenspeicherung wieder dem Grundwasser zugeführt. Dadurch werden die natürliche Bodenfunktion und die Grundwasseranreicherung unterstützt sowie die Belastung der Gewässer verringert.

Des Weiteren wird auf die Möglichkeit der privaten Brauchwassernutzung hingewiesen. Das gespeicherte Regenwasser kann unter Einsparung von Trinkwasser im Haushalt für die Toilettenspülung und fürs Wäschewaschen und für die Bewässerung der Gärten genutzt werden.

Telekommunikation

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des neuen Baugebietes durch die Deutsche Telekom AG ist die Verlegung neuer Telekommunikationsleitungen erforderlich. Wie alle anderen Ver- und Entsorgungsleitungen sind auch die für die Versorgung des Plangebietes erforderlichen Telekommunikationsleitungen aus funktionalen und ortsgestalterischen Gründen ausschließlich unterirdisch zu verlegen.

Müllentsorgung

Im Landkreis Helmstedt erfolgt die Müllentsorgung durch beauftragte Entsorgungsunternehmen.

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

5. Immissionen

Für das Plangebiet besteht eine Geräusch-Vorbelastung durch den Straßenverkehrslärm der südlich verlaufenden Oebisfelder Straße. Im Rahmen der Bauleitplanung sind bei der Beurteilung die Regelungen der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ zu beachten.

Als Anhaltswerte für die städtebauliche Planung werden für Allgemeine Wohngebiete (WA) die Orientierungswerte von 55 dB(A) tags bzw. 45 dB(A) nachts angegeben. Im Rahmen eines beauftragten `Schalltechnischen Gutachtens´[2] wurde geprüft ob, bzw. mit welchen

2 Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan „Hasenberg“ - 19036 - Bonk-Maire-Hoppmann PartGmbB, Garbsen, 2019

Lärmminderungsmaßnahmen die Ausweisung von Wohnbauflächen mit dem Schutzanspruch eines WA- Gebiets möglich ist.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass in der Beurteilungszeit tags im Erdgeschossbereich auf rd. 80 % der Plangebietsfläche selbst der Orientierungswert für Reine Wohngebiete eingehalten bzw. unterschritten wird. Im Bereich der Wohngebäude entlang der Oebisfelder Straße (1. Baureihe) liegt die Geräuschbelastung bei 50 bis 55 dB(A), so dass der Orientierungswert für WA- Gebiete hier ebenfalls sicher eingehalten wird. Nur am südlichen Rand des Plangebiets (Freiflächen, Außenwohnbereich) können Beurteilungspegel von 55 bis 62 dB(A) auftreten.

Im Rahmen der Abwägung kann davon ausgegangen werden, dass eine Überschreitung des Orientierungswertes um bis zu 3 dB(A) als nicht „wesentlich“ einzustufen ist.

Der daraus abzuleitenden „Bezugspegel“ von 58 dB(A) wird – westlich der Erschließungsstraße - im Abstand von rd. 16 m zur Straßenachse erreicht oder unterschritten. Diese Abstände wurden bei der Festsetzung der überbaubaren Flächen der südlichen Baugrundstücke berücksichtigt. Durch textliche Festsetzungen wird festgelegt, dass Außenwohnbereiche auf den Freiflächen wie Terrassen, Sitzbereiche, Gartenpavillons, ect. nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind.

Die Geräuschbelastung im Obergeschoss ist tags erwartungsgemäß etwa 1 dB(A) höher ist als im Erdgeschossbereich. Der vorgenannte Bezugspegel von 58 dB(A) wird innerhalb der überbaubaren Flächen im Bereich der ersten Baureihe (südlicher Rand des Plangebiets) eingehalten. Insofern sind Außenwohnbereiche (Balkone) im Obergeschoss zulässig. Dennoch sollte eine Westausrichtung oder Balkone angestrebt werden.

Es kann vorausgesetzt werden, dass nachts im Freiflächenbereich ein Schutzanspruch i.S. der um 10 dB(A) geringeren Orientierungswerte nicht besteht, so dass sich die nachfolgenden Ausführungen auf die späteren Baukörper bzw. überbaubaren Grundstücksflächen beziehen.

In der Nachtzeit errechnet sich eine „geringfügig schlechtere“ Geräuschsituation als am Tage, da sich die Emissionspegel der Oebisfelder Straße tags und nachts um etwas weniger als 10 dB(A) unterscheiden.

Der Orientierungswert für WR- Gebiete wird auf ca. 50 % der Plangebietsfläche eingehalten bzw. unterschritten; der Orientierungswert für WA- Gebiete wird auf etwa 80 % der Plangebietsfläche eingehalten bzw. teilweise deutlich unterschritten.

Nur im straßennahen Bereich können Beurteilungspegel von 45 bis zu 53 dB(A) auftreten. Die Berechnungen zeigen weiter, dass selbst in der ersten Baureihe an den Lärm abgewandten Nordfassaden der Gebäude der Orientierungswert von 45 dB(A) eingehalten werden kann.

Damit sollten Fenster von nachts schutzbedürftigen Räumen in diesem Bereich an der Nordfassade angeordnet werden. Teilweise kann auch an den seitlichen Fassaden (senkrecht zur Straße) der Orientierungswert eingehalten werden. Erwartungsgemäß sind die beiden südöstlichen Baugrundstücke besonders stark betroffen.

Der Vollständigkeit halber weist der Gutachter darauf hin, dass nachts gemäß DIN 18005 bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich ist.

Der Bebauungsplan sieht entsprechend der Empfehlung des Gutachters für den Bereich der geplanten Wohnbebauung die Festsetzung passiver Lärmschutzmaßnahmen vor. Die erforderliche Schalldämmung der Umfassungsbauteile (z.B. Wände, Fenster, Dachkonstruktionen) von schutzbedürftigen Räumen ist nach der eingeführten Bauvorschrift DIN

4109 „Schallschutz im Hochbau“ anhand der im ersten Schritt ermittelten Außenlärmbelastung zu bemessen. Das setzt jeweils eine detaillierte Kenntnis der baulichen Verhältnisse (Geometrie der Außen- und Fensterflächen, äquivalente Absorptionsflächen der betroffenen Räume usw.) voraus. Diese Informationen liegen bei Aufstellung eines Bebauungsplanes nicht vor und können nur bei dem konkreten Einzelbauvorhaben Berücksichtigung finden.

Die getroffenen Festsetzungen im Rahmen des Bebauungsplanes werden deshalb auf die ermittelten Lärmpegelbereiche der DIN 4109 abgestellt, um die notwendige Bemessung der Außenbauteile zur Einhaltung der erforderlichen Innenraumpegel zu gewährleisten.

Des Weiteren wurde das Bebauungskonzept unter Berücksichtigung der vorliegenden schalltechnischen Situation überarbeitet. Die vorgesehene, südliche Bebauung und die anschließende Planstraße wurden soweit nach Norden verschoben, dass innerhalb der überbaubaren Flächen der abwägungsrelevante Bezugspegel“ von 58 dB(A) für Außenwohnbereiche eingehalten wird. Gleichzeitig sind in diesem Bereich Mehrfamilienhäuser geplant. Diese werden so angeordnet, dass die Wohnseiten entsprechend der gutachterlichen Empfehlung nach Westen ausgerichtet sind.

Zusätzlich wird zur Oebisfelder Straße ein 3 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt, der zumindest eine optische Abschirmung zur Verkehrsfläche bewirkt.

6. Bodengutachten

Für den Bebauungsplan wurde zur Erkundung der Tragfähigkeit und der Versickerungsfähigkeit des Baugrunds ein Bodengutachten[3] wurde erstellt mit folgenden zusammengefassten Ergebnis:

Bodenaufbau

Die gesamte Fläche ist mit einer zwischen 0,3 m und 0,4 m dicken Schicht aus Mutterboden bedeckt, der aus humosem, schwach schluffigem Fein- und Mittelsand besteht. Zur Tiefe folgen Sande. Bei den Kleinrammbohrungen wurde in 6,7 m Tiefe Geschiebelehm angetroffen, der als sandiger, schwach toniger, schwach kiesiger Schluff in steifer bis halbfester Konsistenz angesprochen wurde.

Bei der Bodenansprache wurden keine Hinweise auf eine Bodenverunreinigung festgestellt. Fremdbestandteile waren auf der Baufläche im Bohrgut und an der Oberfläche nicht enthalten.

Tragfähigkeit und Gründungen

Die Auswertung der Rammdiagramme zeigt, dass die oberen Sandschichten eine lockere Lagerung aufweisen. Dies stellt keine Einschränkung der Tragfähigkeit dar. Die anstehenden schwach schluffigen, schwach kiesigen Sande sind insgesamt betrachtet gut tragfähig und können ohne weitere Maßnahmen zur Lastabtragung verwendet werden. Der zur Tiefe angetroffene Geschiebelehm hat eine halbfeste Konsistenz und ist gut tragfähig. Damit liegen Baugrundverhältnisse vor, die eine Gründung der Bauwerke und Abtragung der Bauwerkslasten ohne planmäßige Baugrundverbesserungen ermöglichen.

Generell sind die anstehenden Böden für Flachgründungen von unterkellerten und nichtunterkellerten Gebäuden geeignet. Maßnahmen zur Baugrundverbesserung aus den Ergebnissen der Feld- und Laboruntersuchungen sind nicht zu erkennen.

3 Baugrunduntersuchung und Erschließungsgutachten Baugebiet Hasenberg, Bericht: 10750/2019, GGU Gesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik, Braunschweig, 2019

Nichtunterkellerte Gebäude

Die Gründungssohlen von nichtunterkellerten Gebäuden liegen im Sand. Die anstehenden Böden sind tragfähig, so dass keine besonderen Maßnahmen erforderlich werden, die über die meist ohnehin erforderlichen Aufschüttungen zum Höhenausgleich hinausgehen.

Ausführungsdetails und Maßnahmen zur Trockenhaltung der nichtunterkellerten Gebäude, die sich aus dem Standort und der geplanten Höhenlage des Erdgeschossfußbodens ergeben, können nach Einzeluntersuchungen festgelegt werden.

Unterkellerte Gebäude

Unterkellerte Gebäude binden in die anstehenden Sande ein. Generelle Baugrundverbesserungen für unterkellerte Gebäude sind nach den Aufschlussergebnissen nicht notwendig. Die Trockenhaltung der Keller muss gemäß DIN 18533 nach W2.1- mäßige Einwirkung von drückendem Wasser - abgedichtet werden.

Vom Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) wurde am 13.05.2019 eine Stellungnahme vom Fachbereich „Bauwirtschaft“ zu dem Baugebiet abgegeben (s.u. 12. Hinweise aus Sicht der Fachplanungen).

Dazu wurde zum Bodengutachten ein ergänzende Bericht angefertigt[4] und weitere Felduntersuchungen durchgeführt.

Nach der Stellungnahme des LBEG liegen im Untergrund 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. Das LBEG hat keine Hinweise auf Subrosion, so dass die Fläche formal der Erdfallgefährdungskategorie 2 zugordnet wird. Nach dem o.a. Bericht wurden bis 7 m Tiefe keine Hinweise auf subrosive Böden ermittelt. Es kann daher auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bei den Gebäuden verzichtet werden.

Weiterhin sind nach der ingenieurgeologischen Karte des LBEG setzungsempfindliche Böden im Osten des Baugebietes im Bereich zu einer Altablagerung (rekultivierte Bauschuttdeponie) verzeichnet. Es soll sich um anthropogene Auffüllungen mit geringer bis großer Setzungsempfindlichkeit und geringen bis großen Setzungsdifferenzen aufgrund wechselnder Steifigkeiten handeln. Zur Überprüfung wurden abgeteuften Bohrungen ausgewertet. Hier wurden keine, bis auf die Kleinrammbohrung KRB 9 mit Ziegelspuren durchsetzter Mutterboden, anthropogene Auffüllungen vorgefunden. In einer Entfernung von 3 m zur KRB 9 wurde die Kleinrammbohrung KRB 10 niedergebracht. Hier wurden keine Auffälligkeiten im Boden festgestellt. Setzungsempfindliche Böden wurden nicht vorgefunden.

Im Norden des Baugebietes befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Velpker Schweiz“ mit Abbruchkanten neben der geplanten Straße. Für den Nachweis der Standsicherheit der Böschung sind Aufschlüsse zum Erhalt von Bodenkennwerten notwendig.

Dazu wurden auf der Böschung 2 Kleinrammbohrungen bis 10 m Tiefe niedergebracht. Die Bohransatzpunkte sowie die Geometrie der Böschung wurden eingemessen. Bodenproben wurden im bodenmechanischen Labor der GGU untersucht. Anhand der Bohr- und Laborergebnisse wurde die Standsicherheit der Böschung über Böschungsbruchberechnungen nach DIN 4084/EC 7 nachgewiesen.

Bei den Berechnungen wurde eine Auflast von p = 10 kN oberhalb der Böschung angesetzt. Es ergaben sich Ausnutzungsgrade μ von 0,98. Die Böschung ist standsicher.

4 Stellungnahmen und Standsicherheitsberechnungen, GGU - Gesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik mbH Braunschweig, Bericht: 10901/2019, 15.10.2019

Gesonderte Maßnahmen zur Böschungssicherung sind nicht erforderlich. Der vorhandene Bewuchs muss als „grüne Bewehrung“ erhalten bleiben.

Niederschlagswasserversickerung

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

Für Versickerungsanlagen kommen nach der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA), Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser), Lockergesteine in Frage, die eine Durchlässigkeit im Bereich von k = 1 ·10-3 bis 1 ·10-6 m/s besitzen. Die Mächtigkeit des Sickerraums sollte, bezogen auf den mittleren höchsten Grundwasserstand, grundsätzlich mindestens 1 m betragen, um eine ausreichende Sickerstrecke für eingeleitete Niederschlagsabflüsse zu gewährleisten.

Im Baugebiet stehen versickerungsfähige Sande an (Durchlässigkeit k = 1 · 10-5 m/s; , auf denen ein ausreichender Grundwasserflurabstand vorhanden ist, der die Installation von oberirdischen und unterirdischen Versickerungsanlagen zulässt.

Regenwasser der Baugrundstücke

Das auf den privaten Baugrundstücken anfallende Regenwasser der bebauten und befestigten Flächen des Baugebietes ist vor Ort auf diesen zu versickern. Zusätzlich ist als alternative Ergänzung eine Brauchwassernutzung mit Regenwasserspeicherung zulässig. Überschüssiges Regenwasser ist zu versickern.

Regenwasser der Straßenflächen

Das Regenwasser der befestigten öffentlichen Straßenflächen wird über offene Versickerungsmulden beseitigt, d.h. die Regenwasserversickerung erfolgt über die belebte Bodenzone. Die Bemessung der Mulden erfolgt gemäß DWA-A 138 auf der Grundlage eines 5-jährigen Regenereignisses. Das Auffangvolumen und die Höhenlage der Versickerungsmulden werden ausreichend dimensioniert, sodass ein Anschluss an den Vorfluter in Form eines Notüberlaufs nicht erforderlich ist.

7. Waldabstand

Ein den Wald betreffender Gesichtspunkt ergibt sich aus der Nachbarschaft der im Norden und Osten vom Plangebiet gelegenen Waldflächen und der Frage eines ausreichenden Waldabstandes aus raumordnerischer und Sicht und aus forstwirtschaftlichen Gründen zur Gefahrenabwehr.

7.1 Waldabstand nach RROP

Entsprechend dem RROP 2008 für den Großraum Braunschweig sind im Zusammenhang mit der Errichtung baulicher Anlagen oder sonstiger störender Nutzungen die Regelungen zum Waldabstand zu berücksichtigen (RROP Beschreibende Darstellung III, 2.2 Abs. 3; RROP Begründung zu III, 2.2 Abs. 3).

Nach den Ausführungen des RROP sollen die Waldränder und ihre Übergangszonen aufgrund ihrer ökologischen Funktion und ihrer Erlebnisqualitäten grundsätzlich von Bebauung und sonstigen störenden Nutzungen freigehalten werden. Hinsichtlich der Bebauung und anderer konkurrierender Nutzungen soll zu den Waldrändern ein Mindestabstand von 100 m eingehalten werden.

Durch die geplante Ausweisung als Wohnbaufläche wird dieser Abstand unterschritten. Im Rahmen der Abwägung wurden die unterschiedlichen Belange geprüft:

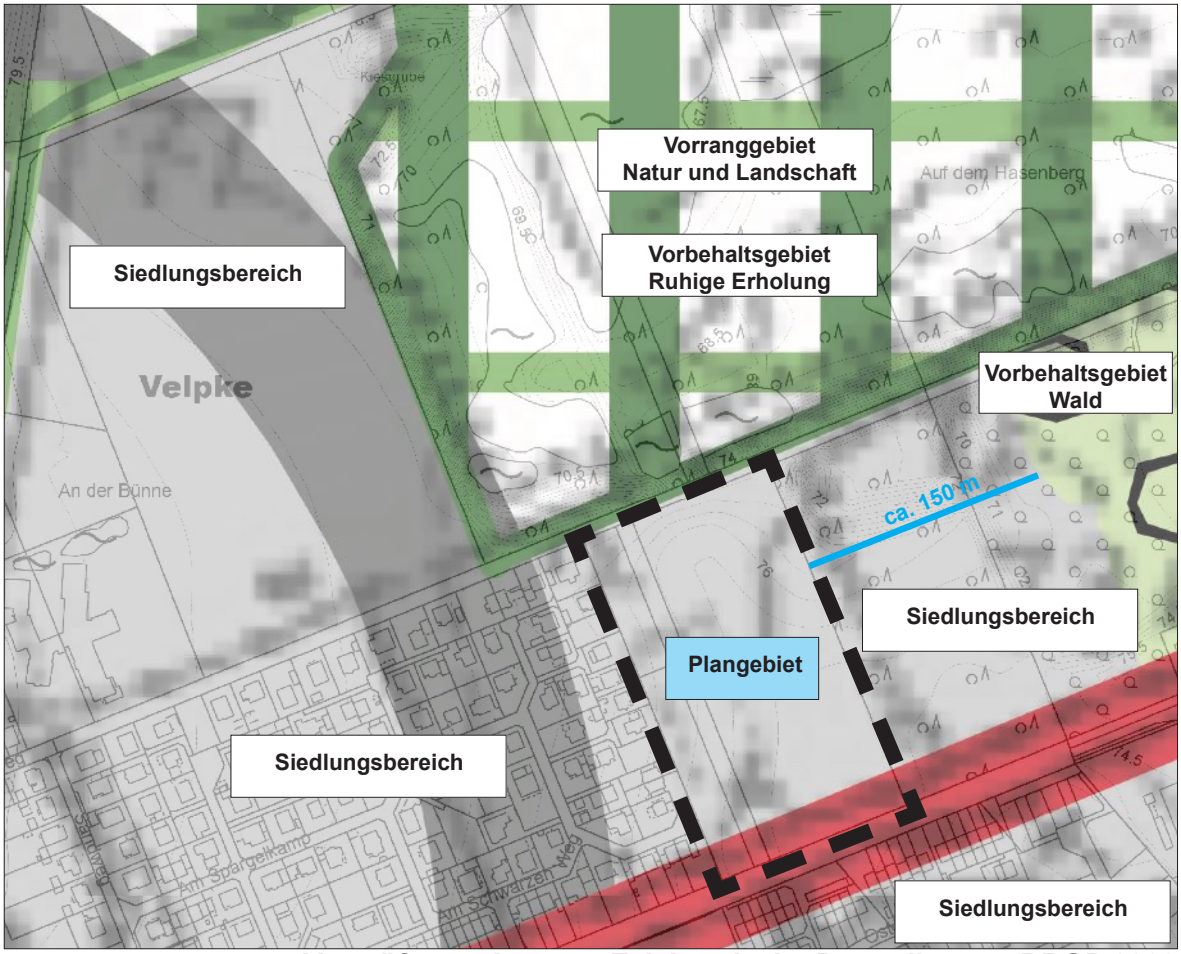
Das RROP gliedert sich in vier Bestandteile: Beschreibende und zeichnerische Darstellung, die Begründung und den Umweltbericht.

Die Beschreibende Darstellung umfasst Leitbilder als übergeordneten Rahmen für die räumliche Entwicklung sowie Grundsätze und Ziele. Die Ziele sind von den Behörden verbindlich zu beachten, die Grundsätze sind in Entscheidungen einzubeziehen, können aber nach eigenem fachlichen Ermessen abgewogen werden.

Die Zeichnerische Darstellung legt die vielfältigen Raumnutzungen und -funktionen für Siedlungen und Freiräume in einem Plan fest und weist Vorbehaltsgebiete für großflächige Nutzungen wie zum Beispiel Erholung oder Landwirtschaft aus, die langfristig zu sichern und zu entwickeln sind. In Vorbehaltsgebieten ist bei allen Planungen und Nutzungen auf die festgelegten Belange Rücksicht zu nehmen.

Daneben sind für besonders wichtige oder schutzbedürftige Belange Vorranggebiete festgelegt, wie beispielsweise für Natur und Landschaft. In diesen haben die festgelegten Nutzungen Vorrang vor jeder anderen Inanspruchnahme.

Die Begründung und der Umweltbericht zum RROP enthalten weitergehende Ausführungen und dienen der besseren Nachvollziehbarkeit.



Vergrößerter Auszug: Zeichnerische Darstellungen RROP 2008

In der in der zeichnerischen Darstellung des RROP werden regional bedeutsame Waldflächen als „Vorbehaltsgebiet Wald“ festgelegt. Die Festlegung dient der Sicherung und Entwicklung ihrer ökologischen, ökonomischen und sozialen Funktionen. Aus Gründen

der Darstellbarkeit werden sie ab einer Flächengröße von 2,5 ha in der Zeichnerischen Darstellung wiedergegeben. Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sollen so abgestimmt werden, dass diese Gebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden. (LROP 3.2.1 01)

Vorbehaltsgebiete Wald sind nur in größeren über 100-Meter-Entfernungen (ca. 150 m) zum Geltungsbereich ausgewiesen. Daher werden aus raumordnerischer Sicht die Abstände zu den dargestellten Waldflächen gemäß Abschnitt III Ziffer 2.2 Abs.3 RROP 2008 formal eingehalten.

Die Waldflächen im Norden und Osten des Plangebietes sind Waldflächen im Sinne des Waldgesetzes, diese sind aber nicht in der zeichnerischen Darstellung des RROP als „Vorbehaltsgebiet Wald“ dargestellt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der zeichnerischen Darstellung des RROP als Siedlungsbereich dargestellt. Des Weiteren sind die angrenzenden Flächen im Westen, Süden und sogar im Osten als Siedlungsbereiche ausgewiesen.

Weiterhin grenzt der Bebauungsplan im Norden an ein „Vorranggebiet Natur und Landschaft“, das auch als Vorbehaltsgebiet „Ruhige Erholung“ ausgewiesen ist. „Vorranggebiete Natur und Landschaft“ werden in der Zeichnerischen Darstellung für den Naturschutz wertvolle Gebiete festgelegt, die von internationaler, nationaler, landesweiter und regionaler Bedeutung sind. In diesen Gebieten müssen alle raum-bedeutsamen Planungen und Maßnahmen mit der vorrangigen Zweckbestimmung vereinbar sein. An „Vorranggebiete Natur und Landschaft“ angrenzende oder ergänzende ökologisch relevante Landschaftsteile, die für räumliche Entwicklung der Gebiete sowie für den Naturschutz und für die großräumige ökologische Vernetzung von besonderer regionaler Bedeutung sind, sind in der Zeichnerischen Darstellung ebenfalls als „Vorranggebiet Natur und Landschaft“ festgelegt. (LROP 3.1.2 05) Eine Darstellung der südlich angrenzenden Bereiche (Geltungsbereich des vorliegenden B-Plans) als „Vorranggebiet Natur und Landschaft“ in der Zeichnerischen Darstellung ist nicht festgelegt. Es kann formal davon ausgegangen werden, das für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aus raumordnerischer Sicht keine bedeutende ökologische Relevanz aus der Nachbarschaft zum „Vorranggebiet Natur und Landschaft“ hergeleitet werden kann und keine Einschränkung der geplanten Siedlungsentwicklung vorliegt.

Als Vorranggebiet „Erholung“ sollen Flächen mit Bedeutung und Eignung für Erholung und Tourismus gesichert und entwickelt werden. Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sollen so abgestimmt werden, dass diese Gebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden.

Der regionalplanerische Grundsatz des Waldabstandes erfordert in der kommunalen Bauleitplanung eine Auseinandersetzung im Zuge der Abwägung und soll insbesondere in waldarmen Naturräumen sowie innerhalb von „Vorranggebieten Natur und Landschaft“ und „Vorranggebieten Ruhige Erholung in Natur und Landschaft“ zur Anwendung kommen. Gleichwohl wird im RROP dem Umstand Rechnung getragen, dass im Zuge der Siedlungsentwicklung gewichtige Gründe denkbar sind, die ein Unterschreiten des als grundsätzlich notwendig erachteten 100 m-Abstands unumgänglich machen können. Sofern aufgrund der örtlichen Situation (Wald im Siedlungsbereich), bei vorhandener Bebauung und Beanspruchung durch sonstige Planungen dieser Abstand nicht gewahrt werden kann bzw. unterschritten werden muss, soll der Abstand zur Gefahrenabwehr eingehalten werden.

Daher hat sich die Gemeinde Velpke intensiv mit den raumordnerischen und forstwirtschaftlichen Belangen auseinandergesetzt und diese mit den planerischen Auswirkungen auf das Baugebiet abgewogen.

Aus raumordnerischer Sicht ist die Siedlungsentwicklung - besonders die Entwicklung von Wohnstätten - vorrangig auf das zentralörtliche System auszurichten. (LROP 1.1 02) Velpke hat innerhalb der Samtgemeinde der zentralörtlichen Zuweisung eines Grundzentrums zu erfüllen.

Das Grundzentrum liegt auf der Siedlungsachse Wolfsburg - Danndorf - Velpke. Grundzentren, die im Bereich von Siedlungsachsen liegen, sind als Schwerpunktorte für die Siedlungsentwicklung auszugestalten. (LROP 2.2 01).

Grundsätzlich sind die Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung von Velpke aufgrund der örtlichen Situation räumlich sehr begrenzt. Freie Bauplätze sind nicht vorhanden, das Potential der Innenentwicklung ist ausgeschöpft. Das LSG Velpker Schweiz mit hohem Waldanteil grenzt über weite Teile im Nordwesten, Norden und Nordosten direkt an das vorhandene Siedlungsgefüge.

Vor diesem Hintergrund und einer anhaltenden Nachfrage nach Baugrundstücken hat die Gemeinde Velpke ein Entwicklungskonzept erstellt. Das Entwicklungskonzept diente der Entscheidungsfindung für die weitere bauliche Entwicklung in Velpke. Im Rahmen der Untersuchung hat sich ergeben, dass innerhalb des Siedlungsgefüges nur im geringen Umfang Freiflächen und Baulücken, die unter ortsplanerischen Gesichtspunkten für eine Bebauung geeignet wären, vorhanden sind.

Als freie potentielle Wohnbauflächen bieten sich zunächst ausschließlich die Änderungsbereiche der aktuellen 51. FNP-Änderung an. Der südliche Änderungsbereich entspricht dem Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes.

Andere Bauflächen am südlichen Ortsrand sind u.a. aus Immissionsgründen (Kläranlage, störende Gewerbe- und Industriebetriebe) nicht möglich. Alternativen stehen nicht zur Verfügung.

In Anbetracht mangelnder Alternativen setzt sich die Gemeinde ausführlich mit den `Randbedingungen´ des Baugebietes auseinander.

Die Randbedingungen ergeben sich aus der Nachbarschaft zum „Vorranggebiet Natur und Landschaft“, zu den Waldflächen und deren raumordnerischen und naturschutzrechtlichen Anforderungen, die zu beachten sind.

Bei der Fläche „Vorranggebiet Natur und Landschaft“ handelt es sich um eine ehemalige Bodenabbaufläche, auf der sich über Jahrzehnte ein naturnaher Komplex von mehreren, meist kleinen Gewässern und Gehölzen unterschiedlichen Typs über Jahrzehnte entwickelt hat. Ein Teil der Biotope ist gesetzlich geschützt. Weiterhin handelt es sich um einen für den Naturschutz wertvollen Bereich von landesweiter Bedeutung (Nr. 35300098). Die Gehölze sind nach NWaldLG juristisch als Wald einzustufen. Die Fläche ist auch Teil des großflächigen LSG Velpker Schweiz, das umfangreiche Flächen nördlich der Ortslage von Velpke erfasst.

Das dargestellte „Vorranggebiet Natur und Landschaft“ hat eine Flächengröße von über 26 ha und weist einen längenmäßigen Umfang von ca. 2.250 m auf. Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird das Vorranggebiet im Südwesten auf einer Länge von nur rd. 125 m tangiert, das entspricht ca. 5 % des gesamten Umfanges. In diesem Verhältnis zur Gesamtgröße sind die `Berührungspunkte´ und mögliche Einschränkungen durch das Baugebiet als gering zu betrachten.

Dem Vorschlag, im Rahmen einer Umweltprüfung u. a. zu klären, ob sich im Wald störungsempfindliche gefährdete oder geschützte Tierarten befinden, wurde gefolgt.

Zur Beurteilung möglicher Beeinträchtigungen durch die geplante Wohnbebauung wurde in Abstimmung mit der UNB eine naturschutz- und artenschutzrechtliche Umweltprüfung vorgenommen.

Entsprechend dem Ergebnis der Potentialanalyse können durch das Neubaugebiet mögliche Störungen mit artenschutzrechtlichen Maßnahmen ausgeglichen werden. Diese wurden u.a. als kleiner Waldsaum im Osten und Pflanzstreifen im Norden festgesetzt.

In die Abwägung gestellt wurde auch das bestehende, benachbarte Baugebiet `Sandweg´, das im Norden nur einen geringen Abstand zum „Vorranggebiet Natur und Landschaft“ einhält. An diesen Abständen hat sich die Gemeinde orientiert.

Neben der Berücksichtigung der Ziele der Raumordnung, der Belange des Umwelt- und Naturschutzes, der Belange der Forstwirtschaft einerseits sind andererseits der Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Berücksichtigung der besonderen örtlichen Situation von Velpke mit sehr begrenzten Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung gegenüber zu stellen und untereinander abzuwägen.

Die Notwendigkeit für ein Unterschreiten des pauschalen Vorsorgeabstandes von 100 m kann nachvollziehbar begründet werden und wurde mit dem Regionalverband Großraum Braunschweig einvernehmlich abgestimmt.

7.2 Waldabstand zur Gefahrenabwehr

Die nördlich und östlich des Plangebietes vorhandenen Gehölze sind nach Niedersächsischem Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) als Wald einzustufen. Daher sind die forstwirtschaftlichen Belange zu berücksichtigen.

Allgemeine Waldabstände werden im NWaldLG nicht festgelegt. Der von der Forst-behörde in Abwägung gestellte Abstand von 20 bis 25 m zur Wohnbebauung wird aus der Baumlänge der benachbarten Gehölze abgeleitet. um bei Windwurf-Schäden an Gebäuden und Schadensansprüche zu vermeiden. Zweck der Waldabstandsvorschriften ist der Schutz von Leben und Gesundheit der Nutzer baulicher Anlagen. Dabei steht der Schutz von Personen im Vordergrund, die sich im Gebäude aufhalten. Gefahren drohen vor allem dann, wenn Waldbäume und abbrechende Äste infolge Windwurfs auf bauliche Anlagen fallen. Des Weiteren soll durch den Waldabstand der Waldbrandgefahr entgegen gewirkt werden. Darüber hinaus gelten erhöhte Anforderungen an die Verkehrssicherungspflicht des Waldbesitzers.

Vorgeschlagen wird die Festlegung einer (öffentlichen) Grünfläche zur Abstandssicherung. Dadurch kann gleichzeitig die Problematik der verbotenen Abfallbeseitigung in Bezug auf das Verbringen von Gartenabfällen durch die nicht mehr direkt an Wald angrenzenden Grundstücksanlieger verhindert werden.

Den Anregungen wird teilweise gefolgt:

Zur Beachtung der Waldbrandgefahr wird für die direkt an den Wald angrenzenden Baugrundstücke ein Verbot von offenen Feuerstellen festgesetzt. Die zeitliche Beschränkung wurde aus dem NWaldLG übernommen.

In Abwägung der Anforderungen zum Waldabstand zur Gefahrenabwehr ist im Anschluss an die Waldflächen eine 3 m breite öffentliche Grünfläche festgesetzt worden. Diese Fläche dient dem arten- und naturschutzrechtlichem Ausgleich und wird als Brachfläche hergestellt. Diese Maßnahme entspricht dem Ergebnis und den Empfehlungen der artenschutzrechtlichen Untersuchung und wurde mit der UNB abgestimmt. Dieser Waldsaumstreifen schafft insbesondere artengerechte Lebens-räume für schutzbedürftige Vogelarten. Weiterhin wird durch den Waldsaum ein sinnvoller Übergang zu dem anschließenden Wohngrundstücken bewirkt.

Auf den Grundstücken in Nachbarschaft zur östlichen Waldfläche wird durch die Lage der festgesetzten überbaubaren Flächen, zunächst ein 4m breiter, weiterer Streifen von einer Bebauung ausgeschlossen, so dass als Übergang zu den Wald-flächen insgesamt ein 7 m breiter Bereich aus Gartenflächen und Bracheflächen entsteht.

Die Breite von 7 m entspricht nicht dem geforderten Abstand von 20 m zur Gefahrenabwehr. Ein weiteres Verschieben der zulässigen Bebauung lässt sich nicht umsetzen, da aufgrund der Gesamtbreite des Plangebietes ein neues, unwirtschaftliches Erschließungskonzept unweigerlich die Folge wäre.

In Ermangelung von verfügbaren Abstandsflächen wurde zunächst das Risiko durch Windwurf betrachtet und bewertet. Da Starkwinde in unseren Regionen fast ausschließlich aus westlichen Windrichtungen auftreten, sind durch die zu erwartende Wurfrichtung bei Windbruch von Bäumen keine Gefahren für Baugrundstücke erkennbar.

Des Weiteren wird die Gemeinde mit dem Eigentümer der Waldflächen einvernehmliche Vereinbarungen zu haftungsrechtlichen Fragen u.a. bei umstürzenden Bäumen im Zusammenhang mit der Verkehrssicherungspflicht treffen. Aus eigenem Interesse wird die Gemeinde dafür Sorge tragen, dass der Gehölzbestand des angrenzenden Waldstücks regelmäßig kontrolliert und bei Bedarf Pflegemaßnahmen durchgeführt werden, um mögliche Gefahren durch Windbruch und Windwurf frühzeitig zu verhindern. Innerhalb von bebauten Ortslagen stellt dies eine üblicherweise vorkommende Situation dar, dass Siedlungsgehölze sich in der unmittelbaren Umge-bung zu baulichen Anlagen befinden. Entscheidend für die Bewertung ist immer die konkrete Gefahrenlage (BVerwG vom 18.06.1997, BauR 1997, 807).

Erwähnt sei auch, dass nach niedersächsischem Nachbarrechtsgesetz Waldungen mit Gehölzen über 4 m Höhe von den Nachbargrundstücken einen Abstand von 8 m Abstand einzuhalten sollten. (§ 58 NNachbG – Grenzabstände).

Mittelfristig wird die Gemeinde veranlassen, dass auf der östlich angrenzenden Waldfläche entsprechend dem Rekultivierungsplan der ehemaligen Bauschuttdeponie die Herstellung eines als Waldsaum festgelegten 10m breiten Strauchgürtels erfolgt.

Mit den getroffenen Festsetzungen werden in Abwägung der unterschiedlichen Belange die Interessen der Forstwirtschaft und des Natur- und Artenschutzes berücksichtigt sowie den Wohnbedürfnissen und der Eigentumsbildung der Bevölkerung als auch den Anforderungen der Ortsentwicklung entsprochen.

Mit dem Landkreis Helmstedt, der gem. § 43 NWaldLG die Aufgaben als zuständige Wald- /Forstbehörde wahrnimmt, erfolgte die Abstimmung über den Abstand zur Gefahrenabwehr.

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

Geltungsbereich A

Das Plangebiet unterliegt keinem gesetzlichen Schutzstatus als Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiet. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung des Natura 2000-Netzes, also FFH- oder EU-Vogelschutzgebiete, sind durch das Vorhaben nicht betroffen. Geschützte Landschaftsbestandteile oder Naturdenkmale befinden sich ebenfalls nicht auf dem Gebiet.

Das geplante Baugebiet wird etwa zu zwei Drittel der geplanten Bebauungsfläche landwirtschaftlich genutzt, das verbleibende Drittel setzt sich aus einem ca. 0,03 ha großen Gehölzbestand und einem bis zu 30 m breiten Streifen Halbruderaler Gras- und Staudenflur zusammen. Die Gehölzfläche weist einen lockeren Bewuchs mit Lücken im Über-

gang zu Offenland auf. Aufgrund der aufwachsenden jungen Ahornbäume ist die Fläche, im Sinne des Niedersächsischem Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG), als Wald einzustufen.

Das nördlich an das Plangebiet angrenzende LSG „Velpker Schweiz“ (LSG HE 00021) ist ein für den Naturschutz besonders wertvolles Gebiet. Das Plangebiet befindet sich in dessen Ergänzungsbereich bzw. „Pufferzone“. In diesem Bereich ist die Bedeutung aller Schutzgüter (Arten- und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser, Luft/Klima, Vielfalt, Eigenart und Schönheit) zu sichern und zu verbessern. Im LRP vorgesehen sind daher Nutzungsänderungen, welche die natürliche Standortqualität erhalten und negative Auswirkungen auf andere Ökosysteme vermeiden. Als Schwerpunktraum für eine natürliche Sukzession und zur Gewährleistung dynamischer Natur.

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 Velpke 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 Umgang mit Böden berücksichtigt.

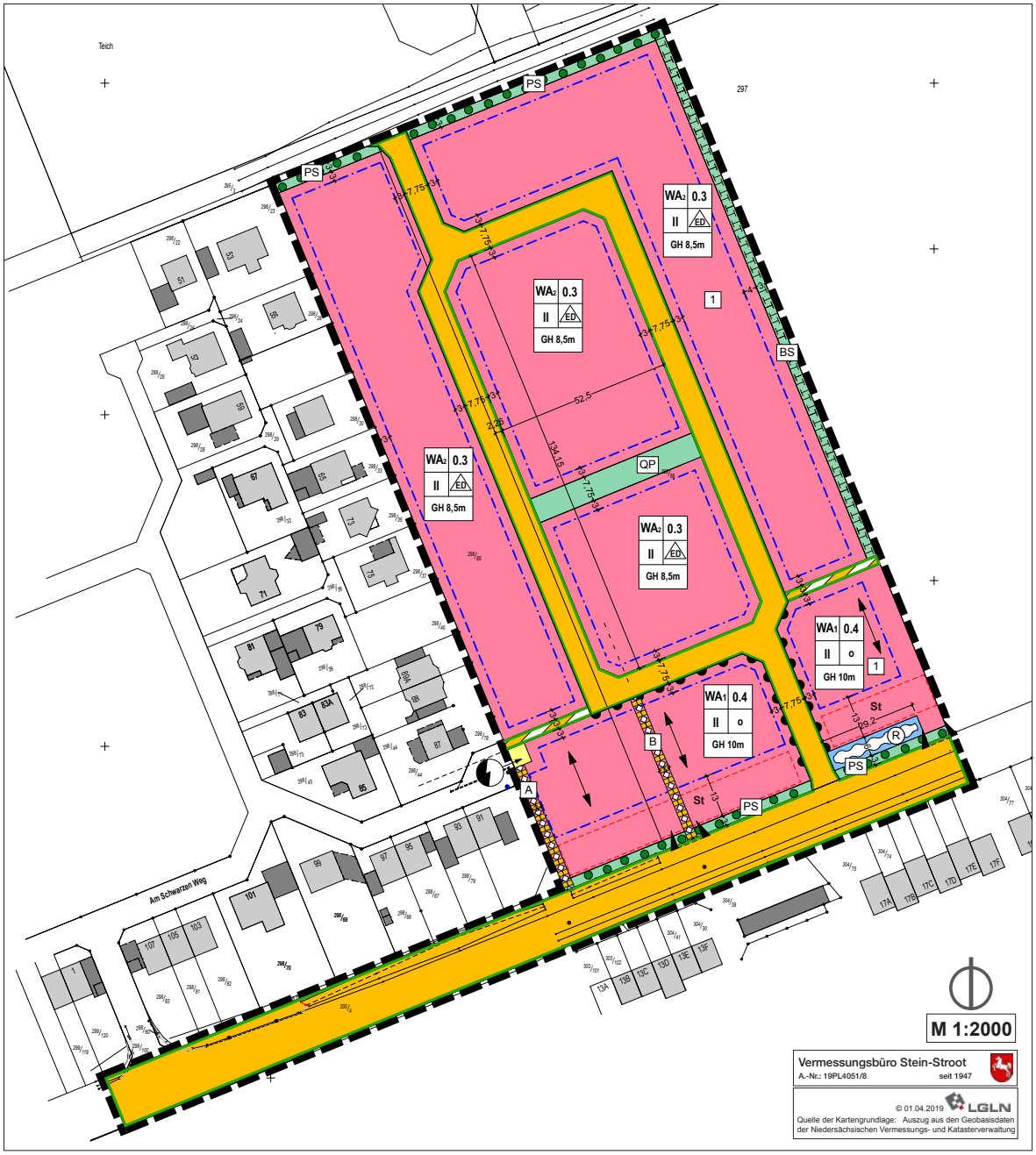
Die getroffenen Festsetzungen zum Schutz vor Immissionen durch Verkehrsgeräusche gewährleisten den Anspruch an gesunde Wohnverhältnisse.

Aufgrund der Nachbarschaft zur ehemaligen Bauschuttdeponie wird als Vorsichtsmaßnahme die Nutzung des Grundwasser nicht zugelassen.

Umweltbericht

Zur ausführlichen Berücksichtigung der Umweltbelange wird ein Umweltbericht vom Landschaftsarchitekt Schmolke bearbeitet. Im Umweltbericht werden die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargelegt. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung und ist dieser als Anhang beigefügt.

9. Festsetzungen des Bebauungsplanes



Zeichnerische Festsetzungen

9.1 Räumlicher Geltungsbereich

Geltungsbereich A

Das Plangebiet liegt im Osten der Ortslage von Velpke, nördlich der Kreisstraße 61 `Oebisfelder Straße´.

Der Geltungsbereich A des Bebauungsplanes erfasst die Flurstücke 298/85, 298/86 und 200/4 tlw. (Straßenparzelle Oebisfelder Straße) in der Flur 9 der Gemarkung Velpke mit einer Gesamtfläche von ca. 3,2 ha. mit einer Gesamtfläche von ca. 3,2 ha.

Geltungsbereich B

Die Fläche liegt im Osten der Gemarkung von Velpke, nördlich der Kreisstraße 61 `Oebisfelder Straße´.

Der Geltungsbereich B erfasst eine Teilfläche des Flurstücks 294 in der Flur 9 der Gemarkung Velpke mit einer Gesamtfläche von ca. 1,5 ha.

9.2 Art der baulichen Nutzung

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

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

9.3 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung nehmen Rücksicht auf den Ort Charakter der benachbarten Baugebiete und die Ortsrandlage.

Sie beachten die Grundsätze des flächensparenden Bauens in Abwägung mit einer möglichen, sinnvollen Durchgrünung unter ökologischen und siedlungsklimatischen Aspekten und erfüllen die Bedürfnisse nach wohnungsnahen Gartenflächen.

9.3.1 Grundflächenzahl

Die festgesetzten Grundflächenzahlen von 0,3 und 0,4 berücksichtigen die unterschiedlichen Ansprüche der geplanten Gebäudetypen.

Für die im Süden zur Oebisfelder Straße vorgesehene Bebauung mit Mehrfamilienhäusern wird die höhere Grundflächenzahl von 0,4 festgelegt. Entsprechend der geringeren Dichte bei der geplanten Einzel- und Doppelhausbebauung wird für diese Bauflächen eine Grundflächenzahl von 0,3 vorgesehen.

Die Grundflächenzahlen ermöglichen eine dem Nutzungszweck und der örtlichen Lage entsprechende, angemessene Ausnutzung der Baugrundstücke. Sie liegen im Rahmen der zulässigen Höchstwerte nach § 17 BauNVO.

Die zulässige Grundflächenzahl darf entsprechend den Regelvorschriften des § 19 (4) BauNVO durch befestigte Nebenanlagen um 50 % überschritten werden.

9.3.2 Zahl der Vollgeschosse - Gebäudehöhe

Die Festsetzung zur Anzahl der höchstzulässigen Vollgeschosse mit zwei Vollgeschossen berücksichtigt die veränderten Vorstellungen und Wünsche der Bauherren. Während früher das `normale´ 1-geschossige Einfamilienhaus mit ausgebauten Dachgeschoss das Erscheinungsbild der Neubaugebiete prägte, ist heute ein Pluralismus an `modernen´ Baustilen vertreten: Mediterrane Villen, kubistische `Bauhäuser´ und das gesamte sonstige Sortiment der Fertighausanbieter. Zu beobachten ist der Trend nach Häusern, die vom Erscheinungsbild wie 2-geschossige Gebäude aussehen aber unter Ausschöpfung des Bauordnungsrechts noch als 1-geschossige Gebäude eingestuft werden. Diesem Trend will die Gemeinde sich nicht widersetzen und schafft daher die Möglichkeit einer

echten 2-geschossigen Bauweise. Um einer nicht gewünschten gänzlich unterschiedlichen Höhenentwicklung von 1- und 2-geschossigen Gebäuden entgegen zu wirken, wird für die Einzel- und Doppelhausbebauung eine einheitliche Begrenzung der maximalen Gebäudehöhe festgesetzt. Für den Bereich der Mehrfamilienhausbebauung ist entsprechend den üblichen Anforderungen eine größere Gebäudehöhe zulässig.

Das 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 (s.u. 9.12 Geländeabtragungen und Geländeaufschüttungen).

Ein Überschreiten der festgesetzten Gebäudehöhen durch untergeordnete Aufbauten wie Schornsteine oder Antennenanlagen ist zulässig.

9.4 Baugrenzen

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

Der Abstand der überbaubaren Flächen zur Oebisfelder Straße wurde mit Rücksicht auf die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse mit dem Empfehlungen des Schallgutachtens festgelegt.

9.5 Bauweise

Für das Plangebiet ist die offene Bauweise vorgesehen. Die offene Bauweise wird für die Einfamilienhausbebauung als Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern eingeschränkt.

Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Mehrfamilienhäuser wären bis zu einer Gesamtlänge von 50 m zulässig.

Für die Mehrfamilienhausbebauung wird die Hauptgebäuderichtung festgesetzt, um eine straßenseitige Ausrichtung der Gebäude zu vermeiden.

9.6 Verkehrsflächen

9.6.1 Straßenverkehrsflächen

Der Ausbau der neuen Planstraßen erfolgt gemäß den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06).

Die Breite der Erschließungsstraßen im Baugebiet beträgt 7,75 m. Der Straßenquerschnitt setzt sich aus einer 6,00 m breiten Fahrbahn und einem 1,75 m breiten, mit Hochbord von der Fahrbahn getrennten Gehweg zusammen. Somit wird sichergestellt, dass dieses Gebiet verkehrsmäßig so erschlossen wird, dass Fußgänger, unabhängig vom Alter, also auch Kinder im Vorschul- oder Grundschulalter, den Weg in den Ort, zur Schule bzw. zur nächsten Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs gefahrenfrei zurücklegen können. Zur Verkehrssicherheit trägt auch der geplante Fußweg an der Oebisfelder Straße bei. Der Ausbau erfolgt bis zum vorhandenen Gehweg der zur Zeit an der Kreuzung Oebisfelder Straße/Am Schwarzen Weg endet.

Als Fuß- und Radweg ist eine Verbindung zur Straße `Am Schwarzen Weg´ im westlich gelegenen Baugebiet Sandweg geplant. Diese Wegeverbindung wird als Verkehrsfläche der besonderen Zweckbestimmung festgesetzt. Des Weiteren ist eine fußläufige Anbindung zu den östlich gelegenen Waldflächen vorgesehen.

9.6.2 Ruhender Verkehr - Parkplätze - Stellplätze

Innerhalb der Verkehrsflächen sind im Zuge der Ausbauplanung ausreichend Parkplätze für Besucher **nur** zum Kurzparken, Anliefern und Abholen vorzusehen. Konkrete Regelungen zur Festlegung der erforderlichen Anzahl von Parkplätzen gibt es nicht. Als üblicher Richtwert ist von 1 Parkplatz pro 10 Wohneinheiten auszugehen. Für das Baugebiet Hasenberg sind danach für die ca. 50 geplanten Wohneinheiten nur fünf Parkplätze im öffentlichen Straßenraum erforderlich.

Probleme in Neubaugebieten mit dem ruhenden Verkehr sind eigentlich ein bauordnungsrechtliches, die privaten Grundstücke betreffendes Thema, welches in den öffentlichen Straßenraum verlagert wurde. 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.

Daher sollte die erforderliche und nachzuweisende Anzahl der notwendigen Einstellplätze auf dem Grundstück nach § 47 Abs. 1 NBauO im Rahmen der Baugenehmigung dem tatsächliche Bedarf entsprechen. Für Einfamilienhäuser sollten grundsätzlich zwei Einstellplätze je Wohnung verlangt werden, um zu vermeiden, dass Anlieger entweder mehr Fahrzeuge besitzen, als Stellplätze auf dem Grundstück vorhanden sind, oder auch aus Bequemlichkeit mit ihren Fahrzeugen die öffentlichen Erschließungsstraßen `missbräuchlich´ zuparken, die nur begrenzt diesen ruhenden Verkehr aufnehmen sollen und können.

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.

9.6.3 Erschließung von der K 61 - Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenze

Gem. § 4 Abs. 1 NStrG ist eine Ortsdurchfahrt der Teil einer Landes- oder Kreisstraße, der innerhalb der geschlossenen Ortslage liegt und auch zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmt ist. Geschlossene Ortslage ist der Teil einer Gemeinde, der in geschlossener oder offener Bauweise zusammenhängend bebaut ist.

Das geplante Baugebiet grenzt im Süden an die freie Strecke der Kreisstraße 61. Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wird zum Anlass genommen, die derzeit festgelegte OD-Grenze der K 61, die zur Zeit westlich der Erschließungsstraße „Am Schwarzen Weg“ liegt, bis an die östliche Grenze des Bebauungsplanes zu verlegen. Diesbezüglich fanden Gespräche zwischen dem Landkreis Helmstedt (Geschäftsbereich Ordnung und Verkehr sowie dem Geschäftsbereich Kreisstraßen, GIS und Abfalltechnik) und der Samtgemeinde Velpke statt.

Als Voraussetzung, um die OD-Grenze der K 61 und des Ortsschildes bis an die östliche Grenze des Bebauungsplanes rechtssicher verlegen zu können, sollte die Erschließung der im Bebauungsplan nördlich der K 61 gelegenen Grundstücke, also die geplanten Mehrfamilienhäuser im südlichen Plangebiet, direkt von der Kreisstraße erschlossen werden. Zudem muss der Gehweg auf der Nordseite der K 61 bis zur neuen Zufahrt zum baugebiet Hasenberg fortgeführt werden.

Unter diesen aufgeführten Bedingungen, wird der Verlegung der OD-Grenze zugestimmt und eine Kreuzungsvereinbarung über die Erschließungsstraßeneinmündung am geplanten Ort in Aussicht gestellt. Durch die Mitwirkung des Baulastträgers an der Aufstellung des Bebauungsplanes entfällt die Wirkung des Anbauverbotes und die Mehrfamilienhäuser können auch auf weniger als 20 m an den Fahrbahnrand der K 61 herangeplant werden.

Ein Antrag zur Verlegung der OD-Grenze ist beim Landkreis Helmstedt (Geschäftsbereich Ordnung und Verkehr) zu stellen.

Durch Einbeziehung des Kreisstraßengrundstückes am Südrand des Plangebietes können Einmündungen auf die K 61 und sonstige Änderungen ohne straßenrechtliches Verfahren unter der planungsrechtlichen Absicherung durch den Bebauungsplan erfolgen. In die Kreuzungsvereinbarung wird die Verlängerung des nordseitigen Gehweges entlang der K 61 mit aufgenommen.

9.6.4 Anschluss des Baugebietes an die Kreisstraße 61

Zur Anbindung Baugebietes an die Kreisstraße 61 werden im Rahmen einer Kreuzungsvereinbarung Regelungen zum Ausbau, zum Baustandard, zur Baudurchführung und zur Kostentragung dieser Anbindung getroffen werden.

9.6.5 Ein- und Ausfahrtsbereiche - Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

Desweiteren werden im Bebauungsplan Einfahrtsbereiche für die direkte Erschließung der südlich gelegenen Mehrfamilienhausgrundstücke von der Kreisstraße festgesetzt. Gleichzeitig wird für die WA1-Flächen (Mehrfamilienhäuser) ein Zu- und Ausfahrtsverbot zu den Planstraßen festgelegt. Damit werden die Voraussetzungen zur Verlegung der OD-Grenze geschaffen. Ohne diese Voraussetzung würde es sich bei der derzeitigen Planung lediglich um einen Verknüpfungsbereich handeln, der gem. § 4 Abs. 1 NStrG nicht zur Ortsdurchfahrt zählt.

9.7 Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes werden öffentliche Grünflächen an den Rändern der Baugebiete im Norden, Osten und im Süden festgelegt. Eine weitere Grünfläche liegt zentral in der Mitte der Bauflächen.

Pflanzstreifen

Im Süden des Baugebietes zur Oebisfelder Straße und im Norden zum landwirtschaftlichen Weg werden Pflanzstreifen festgesetzt. Die festgesetzte Bepflanzung mit Sträuchern und Bäumen dient der landschaftsgerechten Einbindung zu den angrenzenden Verkehrsflächen.

Der Pflanzstreifen kann für die zulässigen, 5-m-breiten Grundstückszufahrten von der Oebisfelder Straße unterbrochen werden. Die Pflanzmaßnahmen auf der südöstlichen Grünfläche sind so auszuführen, dass eine Durchwurzelung der benachbarten, unterirdischen Rigolenversickerungsanlage vermieden wird.

Brachestreifen

Die artenschutzrechtliche Maßnahme dient der Kompensation für die Eingriffe in die Habitate des Baumpiepers. Entsprechend der Empfehlung der artenschutzrechtlichen Potentialanalyse ist im Osten des Plangebietes ein Brachestreifen von 3 m vorzusehen. Die

Hälfte der Fläche ist vor der Brutzeit (alle 2 – 3 Jahre) zu grubben oder zu pflügen (Ende Februar/Anfang März), um ein Unkraut- oder Gehölzaufkommen zu vermeiden und um einen größeren Strukturreichtum zu gewährleisten.

Quartiersmitte

Zwischen den Planstraßen des inneren Erschließungsringes wird in zentraler Lage des Baugebietes ein länglicher, rechteckiger Platz festgelegt. Hier sollen durch die Gestaltung mit Sitzgelegenheiten und kleinen Spielmöglichkeiten, sowie Bepflanzungen eine `soziale und grüne Mitte´ für die Bewohner entstehen.

9.8 Versickerung des Regenwassers (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

Niederschlagswasser der Grundstücke

Der Untergrund im Baugebiet besteht aus sandigem Mutterboden über Sanden mit z. T. kiesigen Anteilen. Die Sande sind überwiegend mitteldicht bis dicht gelagert und weisen nach den durchgeführten Untersuchungen eine Durchlässigkeit von k = 1 · 10 -5m/s auf.

Außerdem ist ein ausreichender Grundwasserflurabstand vorhanden, der die Installation von oberirdischen und unterirdischen Versickerungsanlagen zulässt.

Im Bebauungsplan wird daher festgesetzt, dass das auf den Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern ist.

Durch die direkte Versickerung oder über Zwischenspeicherung wird das anfallende Niederschlagswasser wieder dem Grundwasser zugeführt. Dadurch werden die natürliche Bodenfunktion und die Grundwasseranreicherung unterstützt und somit die Belastung der Gewässer verringert.

Als Versickerungsanlagen geeignet sind z.B. flache naturnah ausgebaute Rasen- und Erdmulden und Mulden-Rigolen- Systeme. Alternativ zu Rückhalteanlagen können Zisternen zur Brauchwassernutzung eingesetzt werden.

Die Vorgaben des Arbeitsblattes ATV-DVGW-A 138: „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ sowie die des Merkblattes ATV-DVGW-M 153: „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu berücksichtigen. Das Verfahren ist erlaubnisfrei, es müssen jedoch eigenverantwortlich die technischen Regeln eingehalten werden. Für Versickerungsanlagen ist der Bemessungsgrundwasserstand von max. GWVersickerung = 70,3 m NHN zu beachten.

Vom Landkreis Helmstedt wurde eine Bewertung des Einflusses der Niederschlagsversickerung auf die benachbart liegende Altablagerung gefordert. Grundsätzlich sollte nachgewiesen werden, dass sich durch Niederschlagswasserversickerungen im Baugebiet die Grundwassersituation im Bereich der Altablagerung nicht verändern wird.

Hierzu wurde ein hydraulischer Nachweis durchgeführt. Auf Grundlage der Untergrundverhältnisse und der Lage der Altablagerung zur geplanten Niederschlagswasserversickerungsanlage wurde der Einfluss der Versickerung auf Nachbarbereiche mit einem instationären Finite-Element-Modell untersucht[5].

Die berechnete Grundwasserstands-Erhöhung von 0,22 m ist vernachlässigbar und wirkt sich nicht auf die Altablagerung aus. Ein Mindestabstand zwischen Versickerungsanlagen und Altablagerung darf gemäß dem Modell 8 m nicht unterschreiten.

Der erforderliche Abstand von mindestens 8 m der Versickerungsanlagen der Baugrund-

5 Stellungnahmen und Standsicherheitsberechnungen, GGU - Gesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik mbH Braunschweig, Bericht: 10901/2019, 15.10.2019

stücke, die im Osten des Baugebietes liegen, zum angrenzenden Flurstück 297 wurde festgesetzt.

Niederschlagswasser der Straßenflächen

Die Regenwasserentsorgung der öffentlichen Flächen soll über Straßenabläufe und Kanäle und Rigolenversickerung erfolgen. Die Kanäle zur Ableitung des Regenwassers von den öffentlichen Flächen sollen in eine unterirdische Rigole vorzugsweise aus Kunststoffelementen münden. Die Rigole wird im südöstlichen Tiefpunkt des Baugebietes angeordnet. Entsprechend der ermittelten Größe der Rigole mit Schutz-/Abstandsstreifen wurde eine Fläche zur Regelung des Wasserabflusses festgesetzt. Die Versickerungsanlage muss mindestens 8 m Abstand von der östlichen Grundstücksgrenze einhalten.

Der Rigole ist eine Reinigungsanlage vorzuschalten, die entsprechend den Anforderungen des DWA M 153 zu konzipieren ist. Derzeit gehen wird davon ausgegangen, dass zwei Reinigungsanlagen erforderlich sind, eine für die östliche und eine für die westliche Seite des Baugebietes. Die Reinigungsanlagen können im Bereich der Fahrbahn der Erschließungsstraße angeordnet werden. Die geplante Rigolenversickerung und die Reinigungsanlage werden im Rahmen der technischen Planung mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt und bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

9.9 Immissionsschutzmaßnahmen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

9.9.1 Passiver Schallschutz

Der Bebauungsplan setzt für die rein nachtgenutzten Aufenthaltsräume (Schlafräume und Kinderzimmer) der geplanten Wohnbebauung passive Lärmschutzmaßnahmen auf der Grundlage der DIN 4109 `Schallschutz im Hochbau´ fest. Die getroffenen Festsetzungen werden auf die Lärmpegelbereiche der DIN 4109 abgestellt, um die notwendige Bemessung der Schalldämmung der Umfassungsbauteile zur Einhaltung der erforderlichen Innenraumpegel zu gewährleisten.

Die Berechnungsregeln und sonstigen Ausführungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ finden entsprechend Anwendung.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

In den Lärmpegelbereichen II bis III sind bei der heute aus Gründen des Energieeinsparungsgesetzes erforderlichen Bauausführung normalerweise keine besonderen schalltechnischen Anforderungen zu beachten. In allen Lärmpegelbereichen sind sowohl bei der Fensterauswahl als auch beim Dachgeschoß-Ausbau die schalltechnischen Anforderungen der DIN 4109 zu beachten.

Da jedoch die Dämmung eines Fensters nur in geschlossenem Zustand diese Anforderungen erfüllt, ist ab Lärmpegelbereich II in Wohngebäuden der Schutz der Nachtruhe durch baulichen Schallschutz in Form schalldämpfender Zuluftelemente (Flüsterlüfter) für Schlafräume / Kinderzimmer vorzusehen, sofern keine Belüftung über die zum maßgeblichen Verkehrsweg abgewandte Fassadenseite erfolgen kann. Tagsüber kann bei sonstigen schutzbedürftigen Räumen der Luftwechsel über Stoßbelüftung vorgenommen werden.

9.9.2 Außenwohnbereiche

Auf den Baugrundstücken, die direkt an der Oebisfelder Straße liegen (WA1-Flächen), sind Außenwohnbereiche wie Terrassen, Sitzplätze, Gartenpavillions ect. nur innerhalb

der überbaubaren Flächen zulässig.

Damit wird gewährleistet, dass auf den Freiflächen schutzwürdige Nutzungen nur innerhalb der abwägungsrelvanten 58 dB(A)-Zone zulässig sind.

9.10 Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Geltungsbereich A

Baumallee Oebisfelder Straße

Die Bäume der vorhandenen, raumbildenden Baumallee entlang der Oebisfelder Straße (Flurstück 200/4) sind zu erhalten. Bäume, deren Standorte im Zuge von Straßenausbaumaßnahmen entfallen und abgängige Bäume sind gleichwertig zu ersetzen.

Die Baumallee an der „Oebisfelder Straße“ bietet zudem wertvollen Lebens-raum für wildlebende Tiere, deren Zustand entsprechend der FFH-RL erhalten oder verbessert werden sollte.

Pflanzstreifen

Die festgesetzte Baum- und Strauchpflanzung auf der Südseite und der Nordseite des Baugebietes schafft eine wünschenswerte, landschaftsgerechte Einbindung der Bauflächen zur Oebisfelder Straße und zum landwirtschaftlichen Weg.

Die Pflanzung übernimmt weiterhin eine Abschirm- und Schutzfunktion gegenüber Immissionen wie Staub, Gerüche und im geringen Umfang gegenüber Geräusche der durch den Verkehr der benachbarten Straße auftreten können.

Brachestreifen

Die artenschutzrechtliche Maßnahme dient der Kompensation für die Eingriffe in die Habitate des Baumpiepers. Entsprechend der Empfehlung der artenschutzrechtlichen Potentialanalyse ist im Osten des Plangebietes ein Brachestreifen von 3 m vorzusehen. Die Hälfte der Fläche ist vor der Brutzeit (alle 2 – 3 Jahre) zu grubben oder zu pflügen (Ende Februar/Anfang März), um ein Unkraut- oder Gehölzaufkommen zu vermeiden und um einen größeren Strukturreichtum zu gewährleisten.

Ausgleichsmaßnahmen Geltungsbereich B

Als Ausgleichsmaßnahme sind die Flächen im Geltungsbereich B als Grünbrache (GMS) herzustellen. Die Fläche soll als selbstbegrünende Brache bewirtschaftet und über den Winter nicht abgeschlegelt und erst vor Beginn der Brutzeit (Ende Februar/Anfang März) gegrubbert werden oder mehrjährig ungenutzt bleiben.

Zur Kompensation für die Eingriffe der Habitate der Heckenbrüter ist innerhalb der festgesetzten Grünbrache mittig eine Baum-Strauchpflanzung in einer Größe von mind. 15 m x 45 m anzupflanzen und mit einem 5 m breiten Blühstreifen (Verwendung Regiosaat) zu umsäumen.

Die Baum-Strauchpflanzung dient der artenschutzrechtlichen Kompensation und kann zusätzlich als Ersatzaufforstung für die Waldumwandlung bewertet werden, die durch die Überplanung der Gehölzfläche im Geltungsbereich A erforderlich wird. Sowohl die Größe als auch die Struktur dieses Gehölzstreifens wurden so gewählt, dass dieser gleichzeitig als Ersatzpflanzung für die zu rodende Gehölzfläche (HSE) am südwestlichen Gebietsrand des Plangebietes mit einer Größe von ca. 2.760 m^2 angerechnet werden kann.

Mit den getroffenen Festsetzungen der Ausgleichsmaßnahmen kann der bei der Eingriffs-

bilanzierung ermittelte Wertverlust von 31.514 Wertpunkten aus dem Geltungsbereich A mit einer insgesamt erreichten Wertpunktezahl von +45.585 ausgeglichen werden.

Das Vorhaben ist im Sinne des Naturschutzgesetzes somit ausgeglichen bzw. mit 14.071 Wertpunkten überkompensiert. Diese Wertpunkte bzw. 4.690 m^2 stehen für ein anderes Vorhaben zur Verfügung.

9.11 Geh-, Fahrrecht und Leitungsrecht

Stromkabel

Zur Stromversorgung des Baugebietes ist eine Trafostation an der westlichen Grenze des Plangebietes, südlich der Fußwegeverbindung vorgesehen. Zu der Ortsnetzstation muss von der Oebisfelder Straße ein 20-kV-Stromkabel unterirdische verlegt werden, das über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesicht wird. Begünstigter ist das Stromversorgungsunternehmen.

Im Bereich der 3 m breiten Schutzstreifen dürfen keine Gebäude errichtet werden oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand und Betrieb der Versorgungsleitung gefährden könnten.

Begünstigter ist das Stromversorgungsunternehmen.

Schmutzwasserleitung

Ein weiteres Geh-, Fahr- und Leitungsrecht dient der Sicherung einer unterirdischen Schmutzwasserleitung. Diese Leitung wird von der südlichen Spange des geplanten inneren Erschließungsringes über das Baugrundstück zum vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Oebisfelder Straße geführt.

Im Bereich der 3 m breiten Schutzstreifen dürfen keine Gebäude u.a. keine Garagen und Carports errichtet werden oder sonstige Einwirkungen, die den Bestand und Betrieb der Entsorgungsleitung gefährden könnten, vorgenommen werden.

Begünstigter ist der Betreiber der Abwasseranlagen.

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

Um ein unverhältnismäßiges Maß an Geländeaufschüttungen und -abgrabungen auf den Baugrundstücken auszuschließen werden Aufschüttungen und Abgrabungen in Bezug auf das natürlich vorhandene Geländeniveau begrenzt.

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

Geländeerhöhungen und Geländeaufschüttungen in Form von Wällen sind generell unzulässig.

9.13 Ausschluss Grundwassernutzung § 9 Abs. 1 Ziff. 24 BauGB

Aufgrund der Lage des Baugebietes in Nachbarschaft zur Altlast der ehemaligen Bauschuttdeponie wird auf Anregung der UWB vom Landkreis Helmstedt als Vorsorgemaßnahme eine Grundwassernutzung, wie bspw. durch Hausbrunnen nicht zugelassen.

Ausnahmsweise ist eine Grundwassernutzung zulässig, wenn in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreis Helmstedt die Qualität des Grundwassers regelmäßig auf altlastenrelevante Grundwasserparameter gemäß Altlastenfakten 3 (1994, Altlastenhandbuches des Landes Niedersachsen) untersucht wird.

9.14 Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Ziff. 20 BauGB

Offene Feuerstellen

Zum Schutz vor Waldbrand sind innerhalb der mit **1** gekennzeichneten WA1- und WA2- Flächen in der Zeit vom 1. März bis zum 31. Oktober das Betreiben von offenen Lagerfeuer auch in Feuerschalen und in Feuerkörben sowie Holzkohlegrills und sonstige, potentiell Funkenflug erzeugende Verrichtungen verboten.

9.15 Hinweise zu artenschutzrechtlichen Maßnahmen

Bereitstellung künstlicher Nisthilfen für Brutvögel

Vor Beginn der Brutzeit, in der Eingriff stattfindet, hat zur Vermeidung der Nutzung/ Entstehung dauerhaft geschützter Nist- und Ruhestätten im Baugebiet und der angrenzenden Umgebung eine Kontrolle und der Verschluss potentieller Bruthöhlen in den von der Baumaßnahme betroffenen Bäumen/Sträuchern erfolgen. Als Ausgleich und Ersatz sind zeitgleich künstliche Nistkörbe und Nisthöhlen außerhalb des Plangebietes in der angrenzenden Umgebung (Landschaftsschutzgebiet und Waldbereich) im Verhältnis 1:3 anzubringen.

Es ist strittig, eine Festsetzung dieser artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen (Nistkästen) Mangels fehlender boden- und standortbezogener Relevanz im Bebauungsplan vorzunehmen. Zur Sicherstellung der Durchführung der Maßnahmen wird die Gemeinde mit dem Erschließungsträger des Baugebietes entsprechende Vereinbarungen treffen.

Die Durchführung der Kontrolle, die Festlegung Ausbringorte und das Anbringen der Nisthilfen sowie deren Unterhaltung werden durch eine fachlich qualifizierte Person erfolgen.

9.16 Örtliche Bauvorschrift

Die „Örtlichen Bauvorschriften“ werden in den Bebauungsplan aufgenommen, da die allgemeinen Vorschriften der §§ 3 und 10 NBauO zum Verunstaltungsgebot, zu Gestaltungsfragen und zu Fragen der Einfügung in die Umgebung nicht ausreichen. Die Bauvorschriften wurden unter Wahrung der Grundsätze einer geordneten städtebaulichen Entwicklung darauf ausgerichtet, dass im Rahmen der formulierten Vorschriften ausreichende Variationsmöglichkeiten bestehen, die den unterschiedlichen Gestaltungswünschen der Bauherren Rechnung tragen.

Mit diesen Bauvorschriften werden Anforderungen an die Gestaltung der Einfriedungen vorgegeben. Durch die Höhenbegrenzung der Einfriedungen soll die `Einhausung und Abschottung´ der Baugrundstücke zu den angrenzenden öffentlichen Flächen vermieden werden.

10. Flächenbilanz

Nutzung	Fläche m²	% - Anteil
Geltungsbereich A		
BBL Plangebiet	33.247	100 %
NBL Wohnbauflächen MFH (GRZ 0,4)	5.141	15,5 %
NBL Wohnbauflächen EFH (GRZ 0,3)	18.033	54,3 %
Trafo	33	0,1 %
Grünfläche, Quartiersmitte	407	1,2 %
Grünfläche, Pflanzstreifen	698	2.1 %
Grünfläche, Brachestreifen	515	1.5 %
Versickerungsrigole, unterirdisch	175	0,5 %
Verkehr (Planstraßen, incl. Fußwege)	3.894	11,7 %
Verkehr (Oebisfelder Straße K61)	4.351	13,1 %
K 61 Gehweg, Zufahrten (neu versiegelt 557 m²)		
Geltungsbereich B		
Ausgleichsflächen	15.195	
Geltungsbereich A + B	**48.442**	

11. Bodenordnung

Das Erfordernis von bodenordnenden Maßnahmen liegt nicht vor.

12. Kosten

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

Der Gemeinde entstehen keine Kosten.

13. Hinweise aus der Sicht der Träger öffentlicher Belange

Landkreis Helmstedt

Hinweise Altablagerungen - Bebauung

In dem Plangebiet sind keine Altablagerungen oder andere Bodenverunreinigungen bekannt. Unmittelbar östlich an das Plangebiet grenzt jedoch eine rekultivierte Bauschuttdeponie und somit eine Altablagerung an. Gegen eine Bebauung bestehen aufgrund dessen jedoch keine grundsätzlichen Bedenken.

Hinweise Altablagerungen - Grundwassernutzung

Von einer Grundwassernutzung, wie bspw. durch Hausbrunnen, wird jedoch abgeraten, da mit einem Abstrom des Grundwassers aus dem Bereich der Altablagerung in das Baugebiet zu rechnen ist. Bei einer Grundwassernutzung sollte unbedingt die Qualität des Grundwassers regelmäßig auf altlastenrelevante Grundwasserparameter gemäß Altlastenfakten 3 (1994, Altlastenhandbuches des Landes Niedersachsen) untersucht werden.

Hinweis zur Erdwärmenutzung

In Bezug auf eine Erdwärmenutzung in dem geplanten Baugebiet verweise ich zunächst grundsätzlich auf den „Leitfaden Erdwärmenutzung in Niedersachsen“, der als Heft 24 der Schriftenreihe „GeoBerichte“ veröffentlicht worden ist und im Internetauftritt des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) als pdf-Datei eingesehen oder heruntergeladen werden kann. Das Plangebiet liegt in einem für Erdwärmeanlagen bedingt zulässigen Gebiet aufgrund des Gefährdungsbereiches durch Sulfatgesteinsverbreitung und des Grundwasserstockwerksbaus. Die Vorgaben des vom Niedersächsischen Umweltministerium eingeführten „Leitfaden Erdwärmenutzung in Niedersachsen“ (GeoBerichte 24) vom 23.10.2012 sind zu beachten.

Hinweis zu archäologische Fundstellen

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

LBEG Landesamt für Bergbau-, Energie und Geologie

Hinweise des Fachbereiches Bauwirtschaft

Im Untergrund der 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.

Da es nach unserem Kenntnisstand im Gebiet keine Hinweise auf Subrosion gibt, wird die Planungsfläche formal der Erdfallgefährdungskategorie 2 zugeordnet (gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers „Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten“ vom 23.02.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -). Bei Bauvorhaben im Planungsgebiet kann - sofern sich auch bei der Baugrunderkundung keine Hinweise auf Subrosion ergeben - auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich der Erdfallgefährdung verzichtet werden.

Nach den uns vorliegenden Unterlagen (Kartenserver des LBEG) steht im Planungsbereich lokal setzungsempfindlicher Baugrund an. Es handelt sich hierbei um anthropogene Auffüllungen mit geringer bis großer Setzungsempfindlichkeit und geringen bis großen Setzungsdifferenzen aufgrund wechselnder Steifigkeiten.

Bei Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen.

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

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

Diese Stellungnahme ersetzt keine geotechnische Erkundung des Baugrundes.

Die Hinweise dieser Stellungnahme wurden durch den Bodengutachter geprüft und untersucht (s.u. 6. Bodengutachten)

Landwirtschaftskammer Niedersachsen

Hinweis zum Dränagesystem (Geltungsbereich B)

In Bezug auf Lage und Ausgestaltung der externen Kompensationsfläche ist zu beachten, dass ein möglicherweise vorhandenes Dränagesystem von Gehölzpflanzungen unbeeinträchtigt bleibt.

14. Bauleitplanverfahren - Abwägung

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

Das Ergebnis der Abwägung ist der Begründung als Anlage beigefügt.

15. Verfahrensvermerk

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

Die Begründung wurde in der Sitzung am 02.07.2020 durch den Rat der Gemeinde Velpke unter Berücksichtigung der Stellungnahmen zu dem Bauleitplanverfahren beschlossen.

Velpke, den 29.10.2020 gez. Fricke

Gemeindedirektor

Anhang

Umweltbericht

Bauleitplanverfahren - Abwägung

ANHANG 1

Samtgemeinde Velpke

Umweltbericht zum Bebauungsplan “Am Hasenberg”

06/2020

Auftraggeber:

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

Bearbeitung:

Büro Dipl.-Ing. A. Schmolke
Garten- und Landschaftsarchitekt
Waldweg 4
38527 Meine
Tel. 05307/6347
Fax 05307/7713
www.Schmolke-Landschaftsarchitekt.de

Inhaltsverzeichnis

Seite

1. Vorbemerkungen……. 3

1.1 Anlass 3

1.2 Zielsetzung 3

1.3 Planungsablauf 3

1.4 Abgrenzung des Bearbeitungsgebietes 4

1.5 Naturräumliche Lage 5

2. Bisherige Rechtsverhältnisse und Rahmenbedingungen 5

3. Erfassung und Bewertung der Umweltsituation im Planungsgebiet 7

3.1 Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften 8

3.2 Schutzgut Boden 11

3.3 Schutzgut Wasser 12

3.3.1 Grundwasser 12

3.3.2 Oberflächenwasser 13

3.4 Schutzgut Klima/Luft 13

3.5 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung 14

3.6 Schutzgut Mensch 17

3.7 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter 18

3.8 Bereiche mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft 18

3.9 Wechselwirkungen 18

4. Auswirkungen der Bebauungsplanung auf Natur und Landschaft 19

4.1 Art und Umfang der Bebauungsplanung 19

4.2 Auswirkungen der Bebauungsplanung 19

4.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung 22

4.4 Ausgleichsmaßnahmen 23

4.5 Eingriffsbilanzierung 23

5. Maßnahmen der Grünordnung 25

5.1 Maßnahmen innerhalb der B-Plan-Grenzen 25

5.2 Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes 25

Anhang I Gehölzlisten 26

Literatur/Quellenverzeichnis 27

Karten

Karte - Biotoptypen Bestand M. 1 : 5.000

1. Vorbemerkungen

1.1 Anlass

Die Samtgemeinde Velpke sieht sich einem zunehmenden Bedarf an Baugrundstücken für Wohnbebauung im räumlichen Umfeld von Wolfsburg, insbesondere in der Gemeinde Velpke gegenüber. Freie Bauplätze sind in Velpke nicht vorhanden, so dass die Gemeinde im Jahr 2017 die Erstellung eines Entwicklungskonzeptes veranlasste, um potentielle Bauflächen auszuwählen, zu untersuchen und zu bewerten. Im Ergebnis werden im Nordosten der Ortslage entsprechende Entwicklungsmöglichkeiten gesehen, räumliche und inhaltliche Planungsalternativen stehen in Velpke nicht zur Verfügung. Mit der 51. Änderung des Flächennutzungsplans und der Neuausweisung der zwei, bisher unbebauten Flächen, möchte die Gemeinde die Grundlage für die räumliche Entwicklung sowie die Entwicklung bzw. Aufstellung entsprechender Bebauungspläne schaffen (Planungsbüro Schütz, Begründung zur 51. Änderung des Flächennutzungsplans, 2020).

Vom Rat der Samtgemeinde Velpke wurde im Dezember 2018 im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB die 51. Änderung des Flächennutzungsplans zur Aufstellung des Bebauungsplans Hasenberg beschlossen. Um die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen beauftragte die Samtgemeinde Velpke im Februar 2019 das Planungsbüro Schmolke, ergänzend zum Bauleitplanverfahren einen Umweltbericht zu erstellen.

Mit der von der Niedersächsischen Landesgesellschaft (NLG) mbH geplanten Erschließung des Baugebietes „Hasenberg“ wurde im März 2019 von der Gesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik mbH (GGU mbH) der Baugrund untersucht und ein Erschließungsgutachten erstellt (GGU-Bericht 10750/2019 vom 26.03.2019) sowie ergänzende Felduntersuchungen vorgenommen bezüglich der Stellungnahme des Landesamtes für Bergbau, Energie und geoplogie (LBEG) vom 13.05.2019. Des Weiteren wurde von der GGU entsprechend der Forderung des LK Helmstedt eine Bewertung des Einflusses der Niederschlagsversickerung auf die benachbarte Altablagerungsfläche vorgenommen (GGU-Bericht 10901/2019 vom 15.10.2019).

Zur Abschätzung der artenschutzrechtlichen Belange bezüglich der Avifauna beauftragte die Samtgemeinde Velpke zudem im Mai 2019 die Anfertigung einer Potentialabschätzung hinsichtlich der Avifauna für den Bebauungsplan „Hasenberg“ (Biodata GbR).

1.2 Zielsetzung

Zur Stärkung des Wohnstandortes plant die Samtgemeinde Velpke östlich der Ortslage Velpke die Anlage eines ca. 3 ha großen Wohngebietes.

Mit der Aufstellung des B-Plans „Hasenberg“ sind Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden. Der vorliegende Umweltbericht beschreibt und bewertet nachvollziehbar die Eingriffe in Natur und Landschaft. Mögliche Konflikte werden gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ermittelt und bewertet sowie Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen dargestellt.

1.3 Planungsablauf

- Erfassung und Bewertung der Umweltsituation (Schutzgüter) im Planungsgebiet
- Beschreibung der Auswirkungen der Bebauungsplanung auf Natur und Landschaft
- Entwicklung von Maßnahmen der Grünordnung und Einarbeitung der bisherigen Verfahrensergebnisse
- Aufstellung der im B-Plan festzusetzenden Begrünungsvorschriften

1.4 Abgrenzung des Bearbeitungsgebietes

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Rand der Ortslage Velpke an der Oebisfelder Straße (K61), die das Plangebiet südlich begrenzt. Im Osten schließt sich eine ehemalige, inzwischen bewaldete, Bauschuttdeponie an. Den westlichen Ortsrand bildet das Baugebiet Sandkamp. Im Norden schließt sich an die zu betrachtende Fläche ein Weg der Feldmarkinterssentschaft Velpke an, der westlich, etwa auf Höhe des Seniorenzentrums, in den Mittelweg mündet und von dem aus sich nördlich das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Velpker Schweiz“ mit seinen zahlreichen Waldflächen und Stillgewässern um die Ortslage Velpkes erstreckt (s. Abb. 1) (Planungsbüro Schütz, Bebauungsplan Hasenberg, 2020).

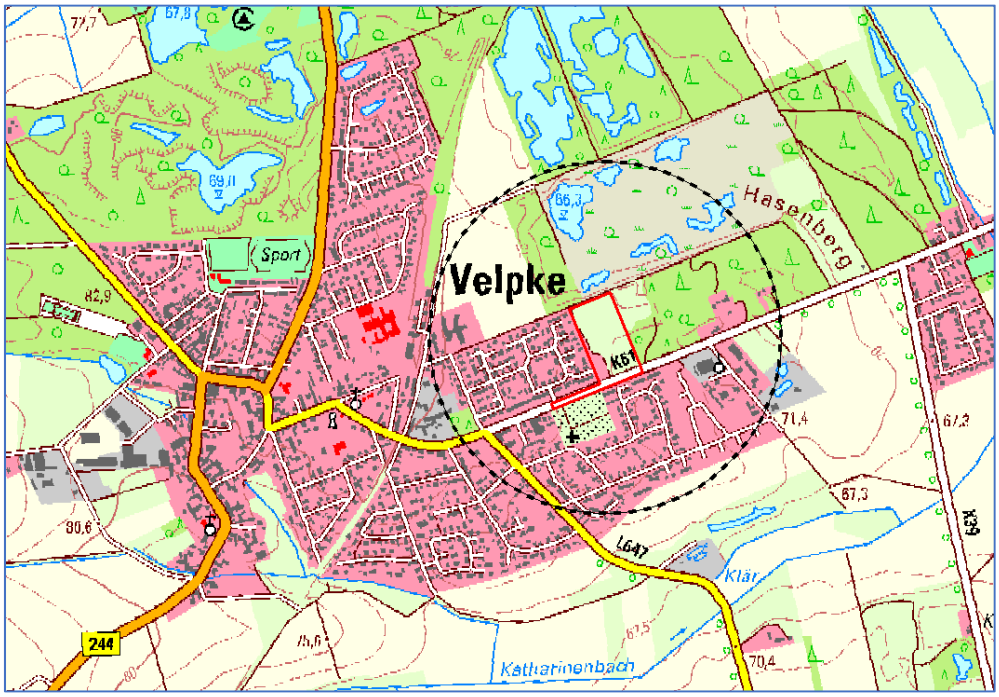


Abb. 1: Lage im Raum (NLWKN, WMS-Dienst des Kartenservers 2020: Umweltkarten – Niedersachsen, Maßstab 1:10.000)

Abb. 2: Luftbild des Plangebietes (NLWKN, WMS-Dienst des Kartenservers 2020: Umweltkarten – Niedersachsen, Maßstab 1:2.000)

Das zu untersuchende Gebiet umfasst die Flurstücke 298/85, 298/86 und tlw. 200/4 mit einer Gesamtfläche von ca. 3,2 ha. Die Fläche wird im Osten aktuell, mit ca. 2/3 der Fläche, überwiegend landwirtschaftlich genutzt (Ackerfläche). Der verbleibende westliche Teil des Plangebietes setzt sich südlich aus einem ein ca. 0,2 großen Gehölzbestand (Wald) an der Oebisfelder Straße und einer sich bis zu dem im Norden angrenzenden Feldmarkinteressentschaftweg erstreckenden, ungenutzten Grünfläche zusammen (s. Abb. 2).

1.5 Naturräumliche Lage

Naturräumlich ist das Plangebiet dem Weser-Aller-Flachland und der Untereinheit „Twülpstedter Lehmplatte“ (624.22) zuzuordnen. Das flache- bis leicht gewellte Plangebiet befindet sich am südwestlichen Rand der durch Fließgewässer zerfurchten Abdachung der „Twülpstedter Lehmplatte“, die südwestlich in die Börden übergeht. Den geologischen Untergrund bestimmen holozäne Schmelzablagerungen (Sand und Kies) über pleistozänen Geschiebelehmen und -sand mit z.T. wechselndem Material (Landkreis Helmstedt, LRP 2004).

Südlich des Untersuchungsraums verläuft der Katharinenbach, ein Nebenfluss der Aller. Nördlich der landwirtschaftlich genutzten Fläche grenzt ein aufgelassenes Sandrubengelände mit zahlreichen Stillgewässern. Das Gelände neigt sich vom Ortsrand mit einer Höhe von 76,3 m NN leicht in östliche Richtung bis auf eine Höhe von ca. 74,6 m NN (NIBIS® Kartenserver (2014): Klima, Reliefkarten - LBEG, Hannover).

2. Bisherige Rechtsverhältnisse und Rahmenbedingungen

RROP

Entsprechend des Regionalen Raumordnungsprogramm 2008 des Regionalverbandes Großraum Braunschweig (RROP) ist in der Samtgemeinde Velpke dem Ortsteil Velpke die zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums zugewiesen. Zugleich ist Velpke, auf der Siedlungsachse Wolfsburg – Danndorf – Velpke Schwerpunktort für die Siedlungsentwicklung. Der Geltungsbereich des B-Plan „Hasenberg“ befindet sich am südöstlichen Ortsrand der Gemeinde Velpke in einem vorhandenen oder planerisch gesicherten Siedlungsbereich. Auch die angrenzenden Flächen im Westen, Süden und Osten sind als Siedlungsbereich ausgewiesen. An die geplante Bebauungsfläche schließt sich nördlich und östlich jeweils eine größere Waldfläche an. Das RROP besagt:

„Gebiete, die aufgrund raumstruktureller Erfordernisse die Funktion Natur und Landschaft vorrangig vor anderen Aufgaben zu erfüllen haben, werden im RROP als "Vorranggebiet Natur und Landschaft" festgelegt. Die Grundlage für die Festlegungen bilden über die schon im RROP 1995 verbindlich festgelegten "Vorranggebiete Natur und Landschaft" hinaus für den Naturschutz wertvolle Gebiete von nationaler, landesweiter und regionaler Bedeutung. Gemeinsam mit den "Vorranggebieten Ruhige Erholung in Natur und Landschaft" ergeben diese Gebiete das Grundgerüst für die großräumige ökologische Vernetzung im Großraum Braunschweig ... Als "Vorranggebiet Natur und Landschaft" werden im RROP auch angrenzende oder ergänzende ökologisch relevante Landschaftsteile festgelegt, die für die räumliche Entwicklung der Gebiete sowie für den Naturschutz und / oder für die großräumige ökologische Vernetzung von besonderer regionaler Bedeutung sind.“ (RROP Großraum Braunschweig 2008)

Im RROP werden "Vorbehaltsgebiete" festgelegt, um deren Funktion zu sichern und zu entwickeln. Regional bedeutsame Waldflächen werden demnach als „Vorbehaltsgebiet Wald“ festgesetzt. Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sollen so abgestimmt werden, *„dass diese Gebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden.“* (RROP Großraum Braunschweig 2008)

Darüber hinaus sind Waldränder und ihre Übergangszonen aufgrund ihrer ökologischen Funktionen und Erlebnisqualität *„grundsätzlich von Bebauung und sonstigen störenden Nutzungen“* frei zu halten. Daher ist zu ihnen ein Mindestabstand von 100 m einzuhalten. Im Zuge der Siedlungsentwicklung können gewichtige Gründe ein Unterschreiten des als grundsätzlich notwendig erachteten 100 m-Abstands unumgänglich machen sofern in der kommunalen Bauleitplanung eine Auseinandersetzung im Zuge einer Abwägung erfolgt. (RROP Großraum Braunschweig 2008)

Bei der Waldfläche nördlich des Plangebiet handelt es sich um ein festgelegtes „Vorranggebiet Natur und Landschaft“ und um ein „Vorbehaltsgebiet Erholung“. Der im RROP zeichnerisch dargestellte Siedlungsbereich nördlich der Oebisfelder Straße deckt sich mit dem Geltungsbereich B-Plan „Hasenberg“ und grenzt östlich an eine Waldfläche, die in einer Entfernung von etwa 150 m als „Vorbehaltsgebiet Wald“ ausgewiesen ist.

LR-Plan

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Landschaftsrahmenplanes Landkreis Helmstedt (Landkreis Helmstedt, LRP 2004). Der LRP ist ein gutachterlicher Fachplan für den Naturschutz und die Landschaftspflege und bildet somit die Grundlage zur Beurteilung der Auswirkungen des B-Plan Hasenberg auf Natur und Umwelt.

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil eines Natur- oder Landschaftsschutzgebietes, Europäischen Vogelschutz- oder FFH-Gebietes. Geschützte Landschaftsbestandteile oder Naturdenkmale befinden sich ebenfalls nicht auf dem Gebiet.

Das nördlich an das Plangebiet angrenzende LSG „Velpker Schweiz“ (LSG HE 00021) ist ein für den Naturschutz besonders wertvolles Gebiet. Das Plangebiet befindet sich in dessen Ergänzungsbereich bzw. „Pufferzone“. In diesem Bereich ist die Bedeutung aller Schutzgüter (Arten- und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser, Luft/Klima, Vielfalt, Eigenart und Schönheit) zu sichern und zu verbessern. Im LRP vorgesehen sind daher Nutzungsänderungen, welche die natürliche Standortqualität erhalten und negative Auswirkungen auf andere Ökosysteme vermeiden. Als Schwerpunktraum für eine natürliche Sukzession und zur Gewährleistung dynamischer Naturereignisse wird die Entwicklung artenreicher „Sekundärbiotope“ auf dem Plangebiet angestrebt. Für die „Oebisfelder Straße“ ist eine umweltgerechte

Verkehrsentwicklung festgelegt (vgl. dazu Karte 8.1 und 8.2 des LRP, Landkreis Helmstedt, LRP 2004).

Auf die Leistungsfähigkeit der einzelnen Schutzgüter wird in Kapitel 3 näher eingegangen.

FN-Plan

In dem gültigen Flächennutzungsplan vom 26. Juni 1977 der Samtgemeinde Velpke ist das Plangebiet aktuell als „Grünfläche“ (gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB) ausgewiesen, die im Zuge der 51. Flächennutzungsplanänderung in eine „Wohnbaufläche“ geändert werden soll. Das Änderungsverfahren des FN-Plans erfolgt parallel zur Aufstellung des B-Plans durch das Planungsbüro Schütz.

B-Plan

Der B-Plan Hasenberg wird vom Planungsbüro Schütz aus Braunschweig erarbeitet (Planungsbüro Schütz, Bebauungsplan Hasenberg, 2020). Vorgesehen ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit 1- bis 2-geschossigen Ein-, und Mehrfamilienhäusern in offener Bauweise. Dabei sind drei Baugrundstücke mit Mehrfamilienhäusern im Süden an der Oebisfelder Straße vorgesehen, 26 Baugrundstücke mit Einfamilienhäusern verteilen sich nach Norden über das verbleibende Plangebiet. Die durchschnittliche Grundstücksgröße mit 600 - 700 m² liegt im mittleren Bereich.

Die Baugrundstücke werden über einen inneren Erschließungsring an die Oebisfelder Straße im Süden angebunden. Zudem ist, zur Einbindung an das innerörtliche Fußwegnetz ab der Kreuzung Oebisfelder Straße/Am Schwarzen Weg, die Verlängerung des Gehweges bis zur Zufahrt zum Baugebiet „Hasenberg“ an der Nordseite der Oebisfelder Straße geplant. Die verkehrliche Anbindung des Baugebietes „Hasenberg“ an den nördlich angrenzenden Weg der Feldmarkinteressentschaft Velpke ist derzeit nicht beabsichtigt. Vorgesehen ist jedoch, im Rahmen der des politischen Beschluss zum Erschließungskonzept des geplanten Baugebietes „Östlich Seniorenzentrum“, den südlichen Teilbereich des Baugebietes „Östlich des Seniorenzentrums“ von der Oebisfelder Straße über das Baugebiet „Hasenberg“ und den Feldmarkinteressenschaftsweg zu erschließen (Planungsbüro Schütz, Begründung zum Bebauungsplan Hasenberg, 2020).

Die Versorgung des Baugebietes mit Strom, Gas und Wasser wird durch die Einbindung in die vorhandenen, örtlichen Leitungsnetze sichergestellt. Zusätzlich erforderliche Leitungen werden innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen der Planstraßen verlegt. Anfallendes Niederschlagswasser kann aufgrund der Bodenverhältnisse direkt oder per Zwischenspeicherung wieder dem Grundwasser zugeführt werden. Der B-Plan weist auch auf die Möglichkeit einer privaten Brauchwassernutzung.

Der Bebauungsplan sieht zudem zwei Grünflächen vor: an der Südseite des Baugebietes, um die Oebisfelder Straße abzuschirmen und innerhalb des Erschließungsringes als öffentlicher Aufenthaltsraum.

Für das Plangebiet ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Geltungsbereich A	
BBL Bruttobauland	**33.247 m²**
NBL Wohnbauflächen Mehrfamilienhäuser	5.141 m²
NBL Wohnbauflächen Einfamilienhäuser	18.033 m²
Trafo	33 m²
Grünfläche, Quartiersmitte	407 m²
Grünfläche, Pflanzstreifen	698 m²
Grünfläche, Brachestreifen	515 m²
Versickerungsrigole, unterirdisch	175 m²
Verkehr (Planstraßen, incl. Fußwegen)	3.894 m²
Verkehr (Oebisfelder Straße K 61)	4.351 m²
K 61 Gehweg, Zufahrten (neu versiegelt 557 m²)	
Geltungsbereich B	
Ausgleichsflächen	15.195 m²
Geltungsbereich A + B	**48.442 m²**

3. Erfassung und Bewertung der Umweltsituation im Planungsraum

Erfassung

Die Erfassung des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds erfolgen sowohl auf Basis der zur Verfügung stehenden Kartenwerke und Literatur (s. Anhang), der von der GGU mbH und Biodata GbR beigesteuerten Gutachten, als auch anhand einer eigenen Begehung und Erfassung der Biotoptypen im Februar 2019. Die Daten des Landschaftsrahmenplans dienen dabei als Grundlage und werden mit den zur Verfügung stehenden Daten der Niedersächsischen Landesnaturschutzverwaltung (NLWKN) sowie der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) des Landkreises Helmstedt abgeglichen.

Bewertung

Die Niedersächsische Landesnaturschutzverwaltung (NLWKN) stellt eine Reihe von Arbeitshilfen für verschiedene Typen von Eingriffsvorhaben zur Anwendung der Eingriffsregelung zur Verfügung, denen ein gemeinsames kohärentes Bewertungsverfahren zugrunde liegt.

Im vorliegenden Fall orientiert sich die Bewertung der Schutzgüter an dem Bewertungsrahmen der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ des niedersächsischen Städtetages (2013). Grundlage für die Bewertung von Natur und Landschaft bildet die Zuordnung von Wertfaktoren zu den einzelnen Biotoptypen und Flächen. Dabei wird davon ausgegangen, dass jeder Biotoptyp einen spezifischen Wert für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und für das Landschaftsbild aufweist, der zu der Fläche in Beziehung gesetzt werden kann.

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

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

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

3.1 Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften

Grundlagen

Bei dem Plangebiet handelt es sich aus raumordnerischer Sicht um eine überwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche, die im RROP als Siedlungsbereich ausgewiesen ist und welche im Norden, auf einer Breite von ca. 125 m, an ein „Vorranggebiet Natur und Landschaft“ grenzt. Im Osten des Plangebietes befindet sich in einer Entfernung von etwa 150 m ein „Vorbehaltsgebiet Wald“. Zur Erhaltung der ökologischen Funktion und der Erlebnisqualität sind Waldränder und ihre Übergangszonen, wie im gegebenen Fall nördlich und östlich des Plangebietes, grundsätzlich von Bebauung frei zu halten bzw. ist zu diesen ein Mindestabstand von 100 m einzuhalten.

Die Bebauungsfläche weist, den Informationen des LRP entsprechend, einen hohen Grad an bestehenden Defiziten und Beeinträchtigungen auf, deren Leistungsfähigkeit für den Naturhaushalt eingeschränkt ist. Hinsichtlich der Arten- und Lebensgemeinschaften kommt ihr eine Grundbedeutung zu. Im Rahmen eines Verbundnetzes ist der Aufbau naturnaher Biotope und Strukturen vorgesehen (Landkreis Helmstedt, LRP 1995 bis 2004).

Das nördlich in unmittelbarer Nachbarschaft angrenzende LSG „Velpker Schweiz“ ist hingegen ein „Vorranggebiet Natur und Landschaft“ sowie ein „Vorbehaltsgebiet Ruhige Erholung“ sowie für den Arten- und Ökosystemschutz von landesweiter Bedeutung (vgl. dazu Pkt. 2). Dabei handelt es sich um ein bewaldetes aufgelassenes Sandgrubengelände, dass sich aus mehreren Kleingewässern (Weiher), Weiden- und Birkengebüschen, Verlandungs- und Pioniervegetation zusammensetzt (NLWKN, NUMIS - Niedersachsen 2019: Natur & Landschaft).

Der Schutz wildlebender Tiere und Pflanzenarten ist im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in den §§ 37-55 verankert. Hierbei unterscheidet der Gesetzgeber den allgemeinen und den besonderen Artenschutz. Der allgemeine Artenschutz umfasst sämtliche wildlebenden Tiere und Pflanzen, auch die Arten, die keinen Schutzstatus aufweisen. Jede mutwillige Beeinträchtigung, Zerstörung oder Verwüstung von Tieren und Pflanzen und deren Lebensstätten ist untersagt. Des Weiteren sind Zeiträume definiert für z.B. den Rückschnitt von Hecken, Bäumen usw. Der besondere Artenschutz umfasst die Tiere und Pflanzen, die besonders und streng geschützt sind. Diese Arten sind im Rahmen einer Artenschutzprüfung gesondert zu erfassen/ zu betrachten und können an dieser Stelle lediglich exemplarisch benannt werden.

HPNV

Als potentiell natürlichen Vegetation (HPNV) würde sich auf der zu betrachtenden Fläche entsprechend des Standortpotentials voraussichtlich ein Stieleichen-Birkenwald entwickeln (ARL, Deutscher Planungsatlas Niedersachsen und Bremen 1961).

Vorh. Vegetation

Die Biotop- und Vegetationsstrukturen wurden im Februar 2019 zur Beurteilung aufgenommen (s. Anlage 1: Biotoptypen - Bestand). Als Erfassungsgrundlage diente dabei der Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen von v. Drachenfels (NLWKN, Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen 2016). Vom LK Helmstedt wurde eine Biotoptypenübersicht aus dem Jahr 2009 als Shapedatei zur Verfügung gestellt.

Am Ortsrand des Siedlungsbereiches der Gemeinde Velpke liegt die Bebauungsfläche östlich des Baugebietes Sandkamp, bestehend aus locker gebauten Ein- und Zweifamilienhäusern (OEL) mit Hausgärten und dem südlich gelegenen Baugebiet Bergrehme (südlich der Oebisfelder Straße), welches überwiegend durch eine offene Blockrandbebauung (OBO) gekennzeichnet wird.

Die Bebauungsfläche wird im Süden von der Oebisfelder Straße (OVS), im Norden durch den Mittelweg (OVW) und westlich von der Ortsrandbebauung, dem Baugebiet Sandkamp (OEL) begrenzt. Die Oebisfelder Straße säumt beidseits eine Ahornallee (HBA) auf einem ca. 5 m breitem Straßenbankett (UHM/HBA) mit bis zu 30 m hohen Alleebäumen (vgl. dazu Tab. 1). Etwa zwei Drittel der geplanten Bebauungsfläche wird landwirtschaftlich genutzt (AS), das verbleibende Drittel setzt sich aus einem ca. 0,3 ha großen Gehölzbestand (HSE) und einem bis zu 30 m breiten Streifen Halbruderaler Gras- und Staudenflur (UHM) zusammen (ca. 0,4 ha). Die Gehölzfläche weist einen lockeren Bewuchs mit Lücken im Übergang zu Offenland auf. Aufgrund der aufwachsenden jungen Ahornbäume ist die kleine Gehölzparzelle im Süden des ca. 0,3 ha umfassenden Gehölzbestandes mit ca. 0.15 ha im juristischen Sinn als Wald anzusprechen (vgl. dazu Stellungnahme Nds. Forstamt Wolfenbüttel vom 30.04.2019), so dass von der Gemeinde Velpke im Zuge der geplanten Nutzungsänderung rechtzeitig vor

Baubeginn nach § 8 Abs. 2 Satz 3 NWaldLG ein Antrag zur Waldumwandlung beim Nds. Forstamt Wolfenbüttel zu stellen ist. Aufgrund des Bestandes, der Größe und Struktur wurde die Gehölzfläche den Siedlungsgehölzen (HSE) zugeordnet. In den Randbereichen (Westen und Osten) der Halbruderalen Gras- und Staudenflur stocken z.T. alte, teils abgestorbene Feldgehölze (HSE), wie z.B. Pflaume (Prunus domestica) und Schlehdorn (Prunus spinosa), die von Ruderalgebüschen z.T. umwachsen sind (Biodata gbR).

Dem Wald am östlichen Rand des Plangebietes vorgelagert ist ein bis zu 3 m breiter Streifen einer Halbruderalen Gras- und Staudenflur (URT) mit „Anklängen trocken-magerer Standorte“ (offener Sandboden), der den Übergangsbereich von der bewaldeten Bauschuttdeponie im Süden und der ca. 1 ha großen Halbruderalen Gras- und Staudenflur (UHT) im Norden (außerhalb des Plangebietes) mit einem westlich gelegenen Birken-Zitterpappel-Pionierwald (WPB), vorwiegend aus einheimischen Gehölzen, wie Weiden (Salix spec.), Birke (Betula pendula), Pappel (Populus alba), Vogelkirsche (Prunus avium), Traubenkirsche (Prunus padus), weniger Kiefer (Pinus sylvestris), Eiche (Quercus robur) und Ahorn (Acer platanus), zum Plangebiet bildet. Die Halbruderale Gras- und Staudenflur weist, neben Arten wie z.B. Weiche Trespe (Bromus hordeaceus), Wiesen-Kerbel (Anthiscus sylvestris), Spitz-Wegerich (Phlenum pratense) und Borstgras (Nardus stricta), auch Anklänge trocken-magerer Standorte auf mit Vorkommen gefährdeten Pflanzenarten wie der Grasnelke, die jedoch nicht unter den Schutz gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG fallen.

Die im Süden angrenzende ca. 300 m² große Gehölzfläche (HSE) am Siedlungsrand setzt sich vorwiegend aus einheimischen Baum- und Straucharten und einigen Altbäumen (Pappel, Ahorn) zusammen. In der Baumschicht mit Birke (Petula pendula), Ahorn (Acer pseudoplatanus), Pappel (Populus alba) und Kastanie (Aesculus hippocastanum), haben sich in der Strauchschicht Birke (Petula pendula), Kirsche (Prunus avium und Prunus cerasifera), Birne (Prunus communis), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum) und Hunds-Rose (Rosa canina) entwickelt. Entsprechend des Niedersächsischen Forstamtes Wolfenbüttel ist der südliche Teil der Gehölzfläche mit einer Größe von ca. 30 m x 50 m nach § 2 Abs. 3 NWaldLG als Wald anzusprechen. Von der Samtgemeinde Velpke ist daher rechtzeitig beim Forstamt Wolfenbüttel ein Waldumwandlungsantrag nach § 8 Abs. 2 Satz 3 NWaldLG zu stellen. Die Genehmigung zur Waldumwandlung muss vorliegen bevor mit dem Fällen, dem Roden oder sonstiger Beseitigung begonnen wird (vgl. dazu Stellungnahme des Nds. Forstamt Wolfenbüttel vom 30.04.2019).

In der folgenden Tabelle (Tabelle 1) werden (ausschließlich) die Bäume nördlich der Oebisfelder Straße aufgelistet, da der südliche Teil der Baumallee von der Planung nicht beeinflusst wird.

Tab. 1. Baumbestand (nord) an der Oebisfelder Straße

Nr.	Stamm-durchmesser (m)	Radius (m^2)	Kronen-durchmesser (m)	Radius (m^2)	Wert-faktor	Grundfläche in m^2 ($A=\pi \times r^2$)	Kronen-traufffläche in m^2 ($A=\pi \times r^2$)	Summe (G+H)	Wert (I xF)
1	0,40	0,04	8	16,00	2	0,13	50,24	50	101
2	0,45	0,05	12	36,00	2	0,16	113,04	113	226
3	0,35	0,03	10	25,00	2	0,10	78,50	79	157
4	0,50	0,06	15	56,25	2	0,20	176,63	177	354
5	0,16	0,01	8	16,00	2	0,02	50,24	50	101
6	0,18	0,01	8	16,00	2	0,03	50,24	50	101
7	0,28	0,02	16	64,00	2	0,06	200,96	201	402
8	0,30	0,02	12	36,00	2	0,07	113,04	113	226
9	0,40	0,04	12	36,00	2	0,13	113,04	113	226
Gesamtfläche:						0,88	945,93	947	
Gesamtwert:									**1.894**

Die Wertermittlung der neun Bäume an der Oebisfelder Straße (HBA (nord)) ergibt einen Gesamtwert von 1.894 Wertpunkten.

Fauna

Faunistische Untersuchungen im Untersuchungsraum als Lebensraum für planungsrelevante Arten der Avifauna, Säugetiere, Amphibien, Libellen und Heuschrecken wurden nicht durchgeführt und liegen nach Aussage des LK Helmstedt auch nicht vor (Auskunft Landkreis Helmstedt, April 2019). Daher wurde im Juli 2019 zur Abschätzung der artenschutzrechtlichen Belange hinsichtlich der Avifauna eine Potentialabschätzung auf der Fläche des geplanten Baugebietes durchgeführt (vgl. dazu Biodata GbR, Potentialabschätzung (Avifauna) für den Bebauungsplan „Hasenberg“ in Velpke, Landkreis Helmstedt).

Die folgenden Angaben beziehen sich daher auf Informationen von Biodata GbR, dem NLWKN (Verzeichnis der in Niedersachsen besonders oder streng geschützter Arten) und dem LRP des LK Helmstedt. Die Informationen zur Fauna begrenzen sich auf die Standartarten Avifauna, Fledermäuse und Amphibien.

Die auf den zwei Flächen vorhanden bzw. randlich angrenzenden Biotopstrukturen (AS, GMS, HBA, HBE, HSE, WPW, UHM und URT) sind potentiell Brut- und Nahrungshabitat einiger in Niedersachsen besonders und/oder streng geschützter Arten, deren Lebensraum gegliederte Kulturlandschaften mit landwirtschaftlich genutzten Flächen, Wald, Waldrändern, Ruderalfluren sowie Feldgehölzen und Sträuchern in Siedlungsnähe sind.
Gerade die Baum- und Strauchstrukturen im Plangebiet bieten Vogelarten Lebensraum, wie z.B. Kleinspecht, Neuntöter, Singdrossel, Amsel, Haus- und Feldsperling. Von der geplanten Nutzungsänderung können besonders potentiell vorkommende Bodenbrüter betroffen sein, wie z.B. Baumpieper und Nachtigall, die ihre Nester bevorzugt in Bodennähe anlegen und offenes bis halboffenes Gelände mit Singwarten bevorzugen. Die östlich an-

grenzende Waldflächen dienen zudem potentiell vorkommenden Vogelarten als Brut- und Nahrungshabitat, wie z.B. Habicht, Sperber, Graureiher, Waldohreule, Mäusebussard, Rotmilan und Baumfalke. Mäusebussard und Rotmilan legen z.B. ihre Horste bzw. Nester gern in hohen Bäumen (15 - 30 m) mit freier Anflugmöglichkeit an Waldrändern an. Die Flächen des LSG „Velpker Schweiz“ sowie die südlich daran angrenzenden Grünflächen sind zudem besonders für Gastvögel, wie z.B. Graugans, Purpurreiher, Kranich und Zwergschnepfe wertvoll.

Die Potentialanalyse von Biodata GbR ergab, dass sich in der Gehölzfläche (HSE) am südwestlichen Rand des Baugebietes eine dauerhaft zu schützende Niststätte (Rabenkrähe) befindet, die entweder von Rabenkrähen selbst oder möglichen Nachnutzern, wie z.B. der Waldohreule bewohnt werden könnte. Die Höhlenansätze und schmalen Höhlungen in den Obstbäumen (HSE) entlang des Ruderalstreifens sind jedoch für Höhlenbrüter als Brutstätte ungeeignet. Zudem bieten die zahlreichen vertikalen Strukturen mit einem z.T. geringen Abstand zueinander keinen geeigneten Lebensraum für Arten der offenen Feldflur (z.B. Feldlerche, Wiesenschafstelze, Kiebitz, Rebhuhn). In den Gehölzen der Waldrandbereiche und Ruderalstreifen können hingegen zahlreiche gehölzbewohnende Arten der halboffenen Feldflur brüten, wie Goldhammer, Bluthänfling, Dorngrasmücke, Baumpieper sowie auch ungefährdeten Arten, wie Amsel, Mönchsgrasmücke, Ringeltaube und Heckenbraunelle. Zudem sind die Seitenstreifen des Plangebietes als Nahrungshabitate für Bluthänfling, Star, Feldsperling, Grünspecht, Baumpieper, Waldohreule, Waldkauz und Mäusebussard bedeutsam (Biodata GbR).

Die vorhandenen Biotopstrukturen auf der Bebauungsfläche bieten darüber hinaus auch Lebensraum für potentiell vorkommende Fledermausarten. Bevorzugt in Wäldern, aber auch entlang von Waldrändern, Feldgehölzen oder aber auch entlang von Baumreihen jagen z.B. Waldfledermausarten, wie z.B. Bechsteinfledermaus, Klerinabendsegler, Abendsegler, Rauhautfledermaus und Braunes Langohr. Durch die Siedlungsnähe ist potentiell daher auch mit einem Vorkommen von Gebäudefledermäusen zu rechnen, wie z.B. Breitflügelfledermaus, Große und Kleine Bartfledermaus, Großes Mausohr sowie Zwergfledermaus. Waldfledermausarten nutzen als Wochenstuben vorzugsweise Baumhöhlen, z.T. werden aber auch Nistkästen genutzt. Die Wochenstuben der Gebäudefledermäuse werden hingegen gern in Spaltenverstecken und Hohlräumen an Gebäuden angelegt.

Aufgrund der Gewässer im LSG der „Velpker Schweiz“ ist potentiell ein Vorkommen besonders oder streng geschützter Amphibienarten angezeigt, wie z.B. Erdkröte, Knoblauchkröte und Laubfrosch. Es ist daher möglich, dass z.B. der als ausgesprochen wanderfreudig bekannte Laubfrosch, die angrenzenden Flächen außerhalb der Fortpflanzungszeit als Nahrungshabitat aufsucht (NLWKN 2015, Verzeichnis der in Niedersachsen besonders oder streng geschützter Arten). Auch in der Potentialabschätzung (Avifauna) für

den Bebauungsplan „Hasenberg“ in Velpke wird von der Biodata GbR auf potentiell große Vorkommen der Erdkröte und ein Vorkommen des streng geschützten Kammmolches verwiesen.

Bewertungs-kriterien

Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften

- Lebensraumfunktion der Biotoptypen
- Wiederherstellbarkeit der Biotoptypen
- Natürlichkeit der Biotoptypen
- Tötungs- und Verletzungsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG

Bewertung

Das Plangebiet stellt das Ergebnis einer kommunalpolitischen Abwägung hinsichtlich einer weiteren baulichen Entwicklung in Velpke dar (vgl. dazu Planungsbüro Schütz, Begründung zum Bebauungsplan Hasenberg, 2020). Auf dem Plangebiet befindet sich eine kleine Gehölzparzelle (ca. 0,15 ha) mit einer dauerhaft zu schützenden Niststätte, die gem. § 2 Abs. 3 NWaldLG als Wald anzusprechen und die mit Umsetzung des B-Planes, verloren geht. Hinsichtlich der geplanten Nutzungsänderung ist daher von der Gemeinde Velpke beim Nds. Forstamt Wolfenbüttel ein entsprechender Waldumwandlungsantrag zu stellen.

An das Plangebiet grenzen im Norden und Osten größere Waldflächen: im Norden das LSG „Velpker Schweiz“, ein „Vorranggebiet Natur und Landschaft“ und „Vorbehaltsgebiet Erholung“, welches mit Umsetzung des B-Planes auf einer Breite von ca. 125 m tangiert wird. Zu dem östlich des geplanten Baugebietes ausgewiesenem „Vorbehaltgebiet Wald“ wird, aufgrund der Entfernung von ca. 150 m, aus raumordnerischer Sicht, formal der für regional bedeutsame Wälder erforderliche Mindestabstand von 100 m eingehalten. Diese im Norden und Osten des Plangebietes direkt angrenzenden Waldflächen bilden jedoch im Sinne des Waldgesetzes schützenswerte und zu erhaltende Waldränder bzw. deren Übergangszonen obgleich diese im RROP nicht als „Vorbehaltsgebiet Wald“ ausgewiesen sind. Um deren ökologische Funktion zu erhalten, sind diese in einem Abstand von 100 m von Bebauung und anderen konkurrierenden Nutzungen frei zu halten. Die erforderliche Abwägung aller Belange durch die Gemeinde Velpke ergab ein Unterschreiten des erforderlichen Mindestabstandes, was mit dem Regionalverband Großraum Braunschweig einvernehmlich abgestimmt wurde. Mit der Umsetzung des B-Planes wird daher aus raumordnerischer Sicht einerseits der Abstand von 100 m zu Waldvorbehaltsgebieten eingehalten, andererseits wird der erforderliche 100 m – Abstand im Hinblick auf den Schutz der Waldränder bzw. deren Übergangszonen unterschritten. Im gegebenen Fall ist davon das LSG „Velpker Schweiz“ von dem geplanten Baugebiet auf einer Breite von 125 m sowie die östlich angrenzende Waldfläche auf einer Länge von etwa 250 m betroffen. Die Notwendigkeit für ein Unter-

schreiten des Abstandes von 100 m wurde zwischen der Gemeinde Velpke und dem Regionalverband Großraum Braunschweig einvernehmlich abgestimmt. In Abwägung der Anforderungen zum Waldabstand zur Gefahrenabwehr wurden im B-Plan eine 3 m breite öffentliche Grünfläche zwischen dem Baugebiet und der östlich angrenzenden Waldfläche sowie ein 4 m breiter Streifen auf den Grundstücken, der von Bebauung ausgeschlossen ist, festgesetzt. Der Brachestreifen dient sowohl als Puffer und zur Kompensation für die Beeinträchtigungen der Habitate des Baumpiepers. Zwischen der Gemeinde Velpke und dem Eigentümer der Waldflächen soll eine Vereinbarung haftungsrechtliche Fragen klären, mit regelmäßigen Kontrollen und Pflegearbeiten möchte die Gemeinde mögliche Gefahren durch Windbruch und Windwurf verhindern (Planungsbüro Schütz, Begründung zum Bebauungsplan Hasenberg, 2020).

Insgesamt gehen mit der Umsetzung des B-Planes Brut- und Nahrungshabitate geschützter Arten verloren, Störungen werden hervorgerufen. Daher wurden artenschutzrechtliche Maßnahmen festgesetzt, die den Schutz der betroffenen Arten sicherstellen bzw. unvermeidbare Beeinträchtigungen ausgleichen (Details s. Pkt. 5). Zudem steht für den Ausgleich unvermeidbarer Beeinträchtigungen östlich von Velpke eine ca. 1,5 ha große, landwirtschaftlich genutzte Fläche (Acker) zur Verfügung (Geltungsbereich B, Gemarkung Velpke, Flur 9, Flurstück 294). Die Ackerfläche wird in Grünland umgewandelt auf der mittig eine Baum-Strauch-Pflanzung entwickelt wird (Details s. Pkt. 5). Die vorgesehenen artenschutzrechtlichen Maßnahmen wurden mit der UNB des LK Helmstedt abgestimmt.

Darüber hinaus sind zum Schutz von Natur und Landschaft offene Feuerstellen o.ä., die einen Waldbrand hervorrufen können, innerhalb der mit „1“ gekennzeichneten Wohnbauflächen in der Zeit vom 1.03. bis 31.10. verboten.

Unter Berücksichtigung der Lage und Wertigkeit der vorhandenen als auch angrenzenden Biotopstrukturen werden die Biotoptypen für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften wie folgt eingestuft:

Plangebiet	
AS (ca. 20.095 m²)	**W1**
HBA (Oebisfelder Straße - 9 Bäume)	**W3**
UHM/HBA (nord) (540 m²)	**W3**

UHM/HBA (süd) (1.293 m²)	**W3**
HSE (ca. 1.419 m²)	**W3**
HSE (ca. 2.760 m²)	**W3**
UHM (ca. 4.293 m²)	**W3**
UHT (ca. 587 m²)	**W3**
OVS (ca. 1.703 m²)	**W0**
OVS K61 (ca. 557 m²)	**W0**

3.2 Schutzgut Boden

Grundlagen

Entsprechend des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) sind die natürlichen Bodeneigenschaften zu sichern, Bodenverlust, Bodenversiegelung oder sonstige Belastungen (z.B. Verdichtung) zu verhindern bzw. zu vermeiden. In dem Plangebiet haben sich auf Schmelzwassersanden mehr oder weniger stark podsolierte Braunerden gebildet, deren Funktionsfähigkeit v.a. durch die landwirtschaftliche Nutzung beeinträchtigt sind (Landkreis Helmstedt, LRP 2004).

Entsprechend der Bodenübersichtskarte Niedersachsens (BÜK50) steht im Plangebiet als Bodentyp eine Podsol-Braunerde (P-B3) mit den Bodenarten Mittel- und Feinsand an (s. Abb. 3).

Podsol-Braunerden sind grundwasserferne Böden mit verhältnismäßig guter Nährstoff- und Wasserversorgung. Auf den quarzreichen, nährstoffarmen und vor allem kalkfreien Sandböden werden, unter gemäßigt-, humiden Klimabedingungen, durch Sickerwasser metallorganische Verbindungen (Humus- und Eisenverbindungen) aus dem Ober- in den Unterboden verlagert, was zu einer Auswaschung des Oberbodens und zu einer Ausbildung des für den Bodentyp typischen Illuvialhorizontes einer Podsol-Braunerde führt (NIBIS® Kartenserver (2014): Bodenkunde - LBEG, Hannover).

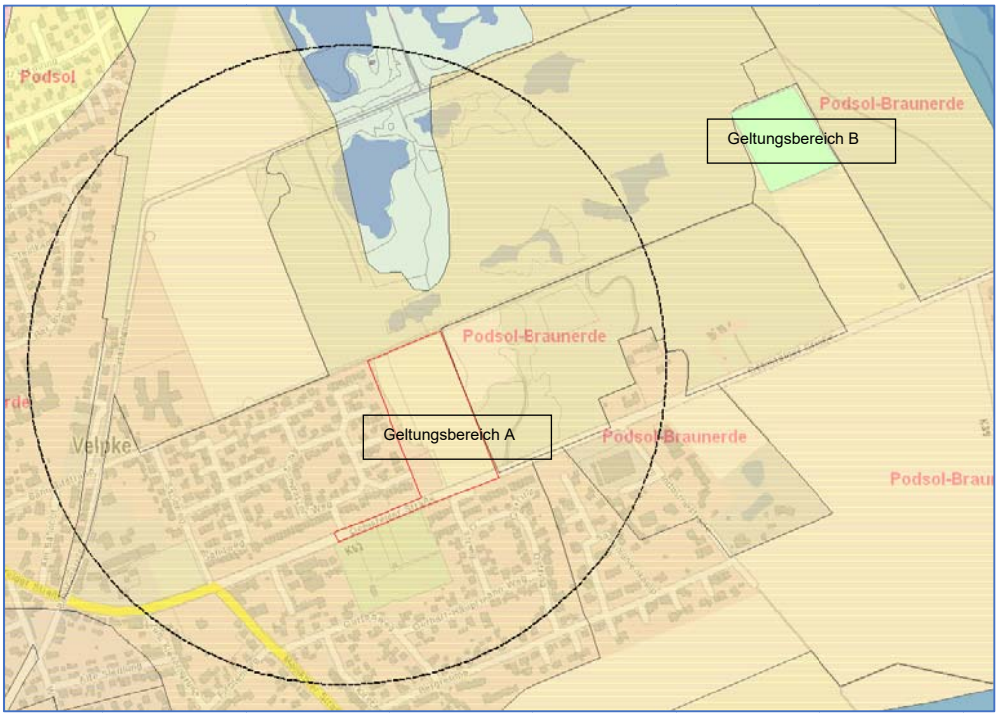


Abb. 3: Bodenübersichtskarte (BÜK50) mit Geltungsbereich A und B im Maßstab 1:5.000 (NLWKN, LBEG, NIBIS®Kartenserver 2020: Boden)

Die natürliche Fruchtbarkeit des sandigen Bodens ist aufgrund der geringen Austauschkapazität gering. Die nutzbare Feldkapazität (nFK) des effektiven Wurzelraumes liegt zum größten Teil bei nFKWe > 50-90 mm. Aufgrund der hohen relativen Bindungsstärke des Oberbodens ist mit Schadstoffeinträgen für Schwermetalle zu rechnen (z.B. Cadmium). Die Karte der historischen Landnutzung zeigt eine frühe ackerbauliche Bewirtschaftung der Fläche auf (NIBIS® Kartenserver (2014): Bodenkunde - LBEG, Hannover).

Im Rahmen einer Baugrunduntersuchung stellte die GGU mbH vom 15.10.2019 auf der geplanten Bebauungsfläche bis zu einer Tiefe von 7 m keine Hinweise auf subrosive Böden fest, so dass bei den Gebäuden auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen verzichtet werden kann. Auf der Altablagerungsfläche östlich des Plangebietes wurden, ausgenommen einer Kleinrammbohrung (KRB 9), keine anthropogenen Auffüllungen vorgefunden oder Auffälligkeiten festgestellt, ebenso auch keine setzungsempfindlichen Böden (vgl. dazu Bericht der GGU mbH vom 15.10.2019).

Bewertungskriterien

Schutzgut Boden

Besonderer Schutzbedarf gegeben, aufgrund:

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

Bewertung

Die räumlich-, stofflich- und physikalisch mechanischen Belastungen der Landwirtschaft haben die natürliche Funktionsfähigkeit des Bodens im Plangebiet für den Naturhaushalt bereits beeinträchtigt. Mit der Realisierung des P-Plans „Hasenberg“ geht landwirtschaftliche Nutzfläche, Wald und Offenland verloren, die Belas-

tungen auf den Bodenkörper werden durch Bodenabbau und Versiegelung stark zunehmen. Aufgrund der natürlichen Lebensraum-, Regelungs- und Produktionsfunktion ist für das Schutzgut Boden ein besonderen Schutzbedarf anzuzeigen.

3.3 Schutzgut Wasser

3.3.1 Grundwasser

Grundlagen

Die sandigen, z.T. lehmig-sandigen Geschiebeablagerungen weisen im Plangebiet eine geringe Grundwasserneubildungsrate auf (>101 – 150 mm/a). Die Durchlässigkeit der sandigen Böden lässt potentiell eine Gefährdung des Grundwassers durch Schadstoffeinträge erwarten (NIBIS® Kartenserver (2014): Hydrogeologie - LBEG, Hannover).

Entsprechend der Angaben im LRP ist das Grundwasser „stark beeinträchtigt“. Das Risiko der Cadmium- und Nitratauswaschung wird als „hoch“, das Risiko einer potentiellen Auswaschungs- und Grundwassergefährdung durch Herbizidbestandteile wie Dichlorprop und Mecoprop als „mittel“ eingestuft (vgl. dazu Karte 3 des LRP - Grundwasser). Die Bebauungsfläche ist nicht Teil eines Trinkwasserschutzgebietes (Landkreis Helmstedt, LRP 1995 bis 2004).

Die GGU mbH hat im Rahmen einer Baugrunduntersuchung das Vorkommen einen ausreichenden Grundwasserflurabstand in Höhe von 69 m NHN im Plangebiet ermittelt. Für die Installation ober- und unterirdischer Versickerungsanlagen sind der Bemessungsgrundwasserstand von max. GWVersickerung = 70,3 m NHN sowie ein erforderlicher Abstand von mind. 8 m der Baugrundstücke im Osten des Baugebietes zum angrenzenden Flurstück 297 zu beachten (vgl. dazu Planungsbüro Schütz, Begründung zum B-Plan Hasenberg, 2020 sowie Bericht der GGU mbH vom 15.10.2019).

Bewertungskriterien

Schutzgut Grundwasser

- Grundwasservorkommen
- Grundwasserneubildungsrate

Bewertung

Die zu betrachtende Fläche befindet sich auf einem sickerfähigen Sandboden (Podsol-Braunerde) mit einem ausreichenden Sickerraum (> 1 m) und damit auch über eine entsprechende Filterfunktion. Mit Realisierung des B-Plans „Hasenberg“ ist auf dem Plangebiet mit einer Beeinträchtigung des natürlichen Sickerwasserzuflusses und mit einer Verringerung der Grundwasserneubildung zu rechnen. Entsprechend einer durchgeführten Baugrunduntersuchung (GGU mbH) kann das anfallende Regenwasser auf den priva-

ten Baugrundstücken weiterhin vor Ort versickern. Auf den öffentlichen Flächen erfolgt die Versickerung des Regenwassers über Straßenabläufe und Kanäle über eine unterirdisch verlegte Rigole im südöstlichen Tiefpunkt des Baugebietes. Eine Grundwassernutzung z.B. in Form von Hausbrunnen ist nicht zugelassen bzw. nur in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des LK Helmstedt zulässig. Für das Schutzgut Grundwasser ist kein besonderer Schutzbedarf anzuzeigen.

3.3.2 Oberflächenwasser

Grundlagen

Auf der zu betrachtenden Fläche befinden sich keine stationierten Fließgewässer. Etwa 2 km südlich verläuft der naturfern ausgebaute Katharinenbach - ein Zufluss der Aller. Das LSG „Velpker Schweiz“ ist durch zahlreiche naturnah ausgeprägte Abbaugewässer gekennzeichnet, die besonders wertvoll für die sich dort entwickelten Arten- und Lebensgemeinschaften sind (NIBIS® Kartenserver (2014): Hydrogeologie - LBEG, Hannover).

Das auf den öffentlichen Flächen anfallende Regenwasser soll über Straßenabläufe und Kanäle in eine geplante Rigolenversickerung mit vorgeschalteter Reinigungsanlage versickern, welche im Rahmen der technischen Planung mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt wird. Zur Sicherung einer unterirdischen Schmutzwasserleitung von der *„südlichen Spange des geplanten inneren Erschließungsringes über das Baugrundsatpück zum vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Oebisfelder Straße“* dürfen innerhalb des festgesetzten 3 m breiten Schutzstreifens keine Gebäude o.ä. errichtet oder sonstige Einwirkungen, die den Bestand und Betrieb der Entsorgungsleitung gefährden können, vorgenommen werden.Der „Wasserverband Vorsfelde und Umgebung“, als zuständiger Betreiber der Abwasserentsorgung, ist über den Erschließungsträger in die Planung eingebunden und hat keine Bedenken zu der vorgesehenen Abwasserbeseitigung (vgl. dazu Planungsbüro Schütz, Begründung zum B-Plan Hasenberg, 2020).

Bewertungskriterien

Schutzgut Oberflächenwasser

- Ausbauzustand
- Gewässergüte

Bewertung

Das Regenwasser wird über die Versickerung vor Ort und über eine Zwischenspeicherung dem Grundwasser wieder direkt zugeführt. Zwischen dem im Osten angrenzenden Flurstück 297 (Altablagerung) und den Versickerungsanlagen der Baugrundstücke bzw. der geplanten Rigole beträgt der Abstand mindestens 8 m, so dass keine Einträge in das Grundwasser über die Altablagerungsfläche sichergestellt werden. Zudem wird der Rigolen eine Filteranlage

vorgeschaltet. Unter Einhaltung der Vorgaben des Arbeitsblattes ATV-DVGW-A 138 „Planung und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagwasser“ sowie des Merkblattes ATV-DVGW-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ bleibt die Leistungsfähigkeit für den Naturhaushalt mit Umsetzung des B-Plans „Hasenberg“ insgesamt erhalten, so dass für das Schutzgut Oberflächenwasser kein besonderer Schutzbedarf besteht.

3.4 Schutzgut Klima/Luft

Grundlagen

Die zu betrachtende Fläche befindet sich im Klimabezirk des Weser-Aller-Gebiets zwischen dem atlantisch geprägten Tiefland im Nordosten und dem, teilweise schon kontinental geprägtem, Ostbraunschweigischen Hügelland im Südwesten. Die mittlere Jahrestemperatur beträgt 9°C, die mittlere Jahressumme der Niederschläge 596 mm (NIBIS® Kartenserver (2014): Klima, Luft & Lärm - LBEG, Hannover).

In der direkten Umgebung zur Ortslage ist als Emittent hauptsächlich der Verkehr zu benennen (s. auch unter Pkt. 3.6 Schutzgut Mensch - Lärmsituation). Die Bebauungsfläche wirkt auf mikro- und mesoklimatischer Ebene als Ergänzungsraum ausgleichend auf die Gemeinde Velpke (Wirkungsraum). Neben den nördlich und östlich angrenzenden Waldgebieten tragen die Gehölzstrukuren auf dem Plangebiet zu einer Verminderung bioklimatisch- und lufthygienischer Belastungen im Raum bei und wirken daher begünstigend auf die Leistungsfähigkeit des Schutzgutes Klima/ Luft. Die Funktionsfähigkeit ist aufgrund der Ortsrandlage und landwirtschaftlichen Nutzung bereits eingeschränkt. Als Freifläche zwischen Ortslage und Waldfläche besitzt die Bebauungsfläche mit ihren Gehölzstrukturen jedoch eine lokale Bedeutung für die Kaltluftproduktion (Landkreis Helmstedt, LRP 1995 bis 2005).

Bewertungskriterien

Schutzgut Klima/Luft

- Filterleistung der Biotoptypen
- Luftaustauschfunktion

Bewertung

Mit den vorhandenen Biotopstrukturen dient die geplante Bebauungsfläche zwischen Ortslage und angrenzenden Waldgebieten der Verminderung bzw. dem Abbau bioklimatischer und lufthygienischer Belastungen im Raum. Die geplante Erweiterung des Ortsrandes wird die Kaltluftproduktivität im Raum herabsetzen, so dass mit Realisierung des B-Plans „Hasenberg“ für das Schutzgut Klima ein besonderer Schutzbedarf anzuzeigen ist.

3.5 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Grundlagen

Das Landschaftsbild fasst die Wahrnehmungen zur Vielfalt, Eigenart und Schönheit einer Landschaft zusammen. Gliedernde und belebende Strukturen, wie z.B. das Relief und die Vegetation beeinflussen Landschaftsbild und Charakter einer Landschaft.

Die Bebauungsfläche befindet sich am Ortsrand der Gemeinde Velpke in einer vorwiegend von landwirtschaftlicher Nutzung geprägten Landschaft, die kaum Reliefbewegungen aufzeigt. Das Plangebiet wird von Waldflächen im Norden (Naherholungsgebiet der „Velpker Schweiz“), einem Birken-Zitterpappel-Pionierwald und Kiefernforst im Osten auf einer Altablagerungsfläche und der eingegrünten locker bebauten Einzelhaussiedlung (Baugebiet Sandkamp) im Südwesten begrenzt. Auf der geplanten Bebauungsfläche im Südwesten befinden sich zudem ein Sukzessionswaldbestand, der aufgrund seiner Größe und Struktur als Siedlungsgehölz (HFS) eingestuft wurde mit nach Norden vereinzelt bis gruppiert stehenden Feldgehölzen (HSN). Zusammen mit der Baumallee entlang der Oebisfelder Straße prägen die vorhandenen Gehölzstrukturen auf der geplanten Bebauungsfläche den Ortsrand der Gemeinde Velpke und sind damit landschaftsbildprägend. Die nachfolgenden Bilder sollen den Charakter der Landschaft veranschaulichen.

Abb. 4: Plangebiet vom Mittelweg aus mit Blick nach Süden auf die Oebisfelder Straße

Abb. 5: Bebauungsfläche mit östlich angrenzender Halbruderaler Gras- und Staudenflur und Birken-Zittepappel-Pionierwald

Abb. 6: Gehölzbestand im Südwesten der Bebauungsfläche

Abb. 7: Halbruderale Gras- und Staudenflur nordöstlich an die Planfläche angrenzend

Abb. 8: Oebisfelder Straße mit Baumallee, Bankett und angrenzendem Plangebiet (links)

Bewertungs-kriterien

Schutzgut Landschaftsbild/Erholung

- Erlebniswert der Biotoptypen für die Menschen

Bewertung

Das Landschaftsbild ist in dem zu betrachtenden Raum mit den Wald- und Gehölzstrukturen auf der geplanten Bebauungsfläche als strukturreich zu bezeichnen, obgleich durch die landwirtschaftliche Nutzung vorbelastet. Das Plangebiet grenzt im Norden unmittelbar an den Erholungsraum LSG „Velpker Schweiz“, ein im RROP festgesetztes „Vorranggebiet Natur und Landschaft“ sowie „Vorbehaltsgebiet Wald“ sowie östlich an eine Waldfläche, die jedoch nicht betreten werden darf. Gleichzeitig werden, unter Berücksichtigung der im B-Plan getroffenen Festsetzungen, aber auch wieder neue strukturreiche Grünflächen entwickelt, welche der Erholung

im Raum dienen. So wurden bspw. innerhalb des Baugebietes ein begrünter Quartiersplatz zum Aufenthalt, im Norden und Süden des Baugebietes jeweils ein Pflanzstreifen und im Osten des Baugebietes ein 3 m breiter Brachestreifen festgesetzt. Obgleich der Brachestreifen nicht betreten werden darf, bildet er mit den Grünstreifen im Norden und Süden zur Abschirmung des Baugebietes eine vertikale Struktur und Pufferzone zwischen den Grundstücken und den angrenzenden Waldflächen. Aufgrund der sehr minimierten Abstände zu den angrenzenden Waldflächen, die sowohl für das Waldinnere als für die Erholung eine hohe Bedeutung haben, wird für das Schutzgut Landschaftsbild/Erholung ein besonderer Schutzbedarf angezeigt.

3.6 Schutzgut Mensch

Grundlagen

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

Erholung

An die Bebauungsfläche grenzt im Norden unmittelbar das LSG „Velpker Schweiz“ und westlich ein Eichenmischwald, zu dem der Zutritt jedoch verboten ist. Auf der Planfläche befinden sich neben einer landwirtschaftlich genutzten Fläche auch Wald- und Gehölzstrukturen, die gemeinsam mit dem LSG eine naturnahe und räumlich kurzfristig zu erreichende Erholungsmöglichkeit im Raum bieten. Für das Landschaftserleben ist die Fläche von großer Bedeutung, da sie verhältnismäßig strukturreich ausgebildet und vom Ortzentrum aus in kurzer Zeit zu erreichen ist.

Lärmsituation

Lärm verursachende gewerbliche Einrichtung und Freizeiteinrichtungen befinden sich nicht in unmittelbarer Nähe des Planungsgebietes. Lärmbelastungen mit mehr als 75 db(A) sind von der westlich ca. 2 km entfernt verlaufenden Vorsfelder Straße (L647) zu erwarten (NIBIS® Kartenserver (2014): Klima, Luft & Lärm - LBEG, Hannover).

Für das Plangebiet Hasenberg ist ein Schalltechnisches Gutachten der Bonk-Maire-Hoppmann PartGmbB Garbsen in 2019 angefertigt worden, dass die von der Oebisfelder Straße (K 62) ausgehenden Lärmimmissionen untersucht hat. Hinsichtlich der aus dem Gutachten hervorgegangenen Empfehlungen zu passiven Lärmschutzmaßnahmen ist der B-Plan auf der Grundlage der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) überarbeitet worden, so dass der „abwägungsrelevante Bezugspegel“ von 58 dB(A) für den Au-

ßenwohnbereich eingehalten wird (vgl. dazu Planungsbüro Schütz 2020, Bebauungsplan Hasenberg).

Luftschadstoffe Für das Plangebiet ist eine niedrige Luftschadstoffbelastung mit 6 µg/m³ ausgewiesen (NIBIS® Kartenserver (2014): Klima, Luft & Lärm - LBEG, Hannover).

Altlasten Entsprechend des Niedersächsischen Bodeninformationssystems liegen auf der geplanten Bebauungsfläche keine Altablagerungen, Rüstungsaltlasten oder Schlammgrubenverdachtsflächen vor (NIBIS® Kartenserver (2014): Altlasten - LBEG, Hannover).

3.7 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sind keine bekannten Kultur- und Sachgüter vorhanden.

3.8 Bereiche mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft

Die Erfassung und Bewertung des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds erfolgte anhand eigener Begehungen/Kartierungen und der zur Verfügung stehenden Kartenwerke und Literatur (s. Literaturverzeichnis), die für die Darstellung der jeweiligen Schutzgüter genutzt und ausgewertet wurden. Das Zusammenführen aller Daten ermöglicht es, Bereiche mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild aufzuzeigen. Das LSG „Velpker Schweiz“, an die geplante Bebauungsfläche nördlich angrenzend, ist ein für den Naturschutz besonders wertvoller Bereich. Auf den nährstoffarmen Sanden hat sich ein artenreicher Erlen-Birken-Bruchwald mit Feucht-, Grau- und Ohrweidengebüschen und Pioniervegetation (wechsel-) nasser Standorte entwickelt, womit es eine landesweite Bedeutung für den Arten- und Ökosystemschutz sowie für den Schutz erdgeschichtlicher Landschaftsformen besitzt (NLWKN, NUMIS - Niedersachsen 2019: Natur & Landschaft).

Die Baumallee an der „Oebisfelder Straße“ bietet zudem wertvollen Lebensraum für wildlebende Tiere, deren Zustand entsprechend der FFH-RL erhalten oder verbessert werden sollte.

3.9 Wechselwirkungen

Der Geltungsbereich des vorliegenden B-Planes „Hasenberg“ resultiert aus einer kommunalpolitischen Abwägung der Gemeinde Velpke, der als Grundzentrum insbesondere die Siedlungsentwicklung innerhalb der Samtgemeinde obliegt, innerhalb dieser keine freien Bauplät-

ze vorhanden sind und dass Potential der Innenentwicklung ausgeschöpft ist. Das Plangebiet ist eine Fläche des von der Gemeinde Velpke im Jahr 2017 veranlassten Entwicklungskonzeptes, welches der Entscheidungsfindung für eine weitere bauliche Entwicklung in Velpke dient.

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

Die Anpflanzung von einheimischen, bodenständigen Gehölzen in den Gärten und auf den öffentlichen Grünflächen sowie ein sich selbst begrünender Brachestreifen im Übergang zu der Waldfläche im Osten des Plangebietes können Teil des Lebensraums für Flora und Fauna wiederherstellen, die Puffer-und Filterfunktion des Bodens bewahren und das Zusammenspiel aller Schutzgüter positiv beeinflussen.

4. Auswirkungen der Bebauungsplanung auf Natur und Landschaft

4.1 Art und Umfang der Bebauungsplanung

Planung

Die landschaftsplanerische Beurteilung des Vorhabens erfolgt auf der Grundlage des Bebauungsplanes Hasenberg. Der Bebauungsplan sieht für das Gebiet eine allgemeine Wohnbebauung (WA) mit Ein- und Mehrfamilienhäusern in offener Bauweise vor. Hinzu kommt ein Erschließungsring (Straßenring) innerhalb dessen eine öffentliche Grünfläche als quartiersbezogener Aufenthaltsraum mit Spielmöglichkeiten geplant ist. Auf der Südseite des Baugebietes ist, als Abschirmung zur Oebisfelder Straße, ein 3 m breiter Grünstreifen geplant und als öffentliche Grünfläche festgesetzt (vgl. dazu Planungsbüro Schütz 2020, Bebauungsplan Hasenberg).

Erschließung

Das Baugebiet wird über die südlich angrenzende Oebisfelder Straße erschlossen, welche an das inner- und überörtliche Straßennetz angeschlossenen ist. Die innere Erschließung erfolgt über einen Straßenring, der über eine Zufahrt im Süden an die Oebisfelder Straße angebunden wird. Zudem sollen ein Fuß- und Radweg das Baugebiet mit dem benachbarten Baugebiet Sandkamp verbinden. Dazu sieht die Planung eine Verlängerung und den Ausbau des vorhandenen Gehweges ab der Kreuzung Oebisfelder Straße/Am Schwarzen Weg in östliche Richtung bis zu der Zufahrt zum Baugebiet vor. Die verkehrliche Anbindung des Baugebietes „Hasenberg“ an den nördlich angrenzenden Feldmarkinteressenschaftsweg ist derzeit nicht vorgesehen. Im Zuge der Ausbauplanung sind verkehrsregelnde Absperrmaßnahmen vorgesehen. An dieser Stelle sei erwähnt, dass *„der politische Beschluss zum Erschließungskonzept für das Baugebiet „Östlich des Seniorenzentrums“* die Erschließung des *„südlichen Teilbereiches von der Oebisfelder Straße über das Baugebiet „Hasenberg“ und den Feldmarkinteressenschaftsweg“* sowie die Erschließung des nördlichen Teilbereichs über die Straße „Haseldamm“ vorsieht (Planungsbüro Schütz, Bebauungsplan Hasenberg, 2020).

Durch die Einbindung in die vorhandenen, örtlichen Leitungsnetze werden Versorgung des Baugebietes mit Strom, Gas, Wasser und die Entsorgung sichergestellt. Die Verlegung erforderlicher zusätzlicher Leitungen sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen der Planstraßen geplant oder werden durch Leitungsrechte gesichert (Planungsbüro Schütz, Bebauungsplan Hasenberg, 2020).

Festsetzungen

Festgesetzt sind im Bebauungsplan:

Geltungsbereich A	
BBL Bruttobauland	**33.247 m²**
NBL Wohnbauflächen Mehrfamilienhäuser	5.141 m²
NBL Wohnbauflächen Einfamilienhäuser	18.033 m²
Trafo	33 m²
Grünfläche, Quartiersmitte	407 m²
Grünfläche, Pflanzstreifen	698 m²
Grünfläche, Brachestreifen	515 m²
Versickerungsrigole, unterirdisch	175 m²
Verkehr (Planstraßen, incl. Fußwegen)	3.894 m²
Verkehr (Oebisfelder Straße K 61)	4.351 m²
K 61 Gehweg, Zufahrten (neu versiegelt 557 m²)	
Geltungsbereich B	
Ausgleichsflächen	15.195 m²
Geltungsbereich A + B	**48.442 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 auf die einzelnen Schutzgüter dargestellt:

Boden

Nach Realisierung des Bebauungskonzeptes können innerhalb der Fläche, die als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen wird, bis zu 45% der Bodenoberfläche versiegelt werden. Dazu kommen Verkehrswege mit 100% Versiegelung. Die Versiegelung der Bodenfläche durch Verkehrsflächen, Gebäude und sonstige bauliche Anlagen verursacht eine **erhebliche Beeinträchtigung** des Schutzgutes Boden, da die bisher aktive Erdoberfläche verändert wird und verloren geht. Zusätzlich führt das Befahren mit schweren Baufahrzeugen bei dem fein- bis mittelsandigen Boden (Podsol-Braunerde) zu einer weiteren Bodenverdichtung. Die natürlichen Bodenfunktionen werden stark beeinträchtigt.

Wasser

Das auf den öffentlichen Flächen anfallende Regenwasser soll über Straßenabläufe und Kanäle und eine Rigolenversickerung mit vorgeschalteter Reinigungsanlage erfolgen, welche einer wasserrechtlichen Erlaubnis und Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde bedarf. „Für die Versickerungsanlagen ist ein Bemessungsgrundwasserstand von max. GWVersickerung = 70,3 m NHN zu beachten." (Planungsbüro Schütz, Begründung zum B-Plan Hasenberg, 2020). Aufgrund des ausreichenden Grundwasserflurabstandes kann auf den privaten Grundstücken das auf Dachflächen und versiegelten Flächen anfallende und nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser vor Ort auf den Grundstücken versickern (vgl. dazu Planungsbüro Schütz, Begründung zum B-Plan Hasenberg, 2020).

Da das anfallende Regenwasser im Baugebiet verbleibt bzw. versickert werden kann und die grundwasserbelastende landwirtschaftliche Nutzung aufgegeben wird, kann die Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser als nicht erheblich eingestuft werden.

Klima/Luft

Die geplante Bebauung wirkt sich auf das Kleinklima im Baugebiet aus, da sich der Anteil warmluftproduzierender Flächen (Dach-, Wand- und befestigte Flächen) im Raum vergrößert. Die Strukturwindzirkulation kann jedoch mit einer offenen Bebauung einschließlich privater (Hausgärten) und öffentlicher Grünanlagen in dem Ergänzungsraum (vgl. Pkt. 3) weiterhin erfolgen, wodurch der Verlust kaltluftproduzierender Flächen ausgeglichen werden kann. Die Beeinträchtigungen für das Schutzgutes Klima/Luft werden als nicht erheblich eingestuft.

Pflanzen/Tiere

Die geplante Bebauung ist mit dem Verlust von Lebensraum verbunden. Die vorhandenen Vegetationsstrukturen (Wald, Gehölzbestand, Acker, Trockenrasen) gehen als potentielle Brut- und Nahrungshabitate für die Fauna verloren, während der Bauphase erhöht sich temporär die Lärmbelastung. Die Baumaßnahme ist für Fauna und Flora insgesamt mit **erheblichen Beeinträchtigungen** verbunden.

Das Gebiet ist als Verbundfläche zum Aufbau naturnaher Biotoptypen und Strukturen vorgesehen und bildet eine Pufferzone zwischen Ortslage und angrenzendem Landschaftsschutzgebiet. In dem zukünftigen Wohngebiet sind, neben der Immissionsschutzpflanzungen im Norden und Süden, Gärten und eine öffentliche Grünanlage mit Gehölzstrukturen vorgesehen, die mithilfe einer gezielten Grünplanung strukturreich gestaltet werden können, so dass der Aufbau des Verbundnetzes nicht erheblich gefährdet wird. Für die Fauna bietet die Umgebung ausreichend Ausweichmöglichkeiten. Artenschutzrechtliche Beeinträchtigungen lassen sich ausschließlich unter Einhaltung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (vgl. Pkt. 4.3) vermeiden, Verbotstatbestände gemäß § 44, Abs. 1 BNatSchG sind zu unterbinden.

Mit der Verlängerung und dem Ausbau des vorhandenen Gehweges ab der Kreuzung Oebisfelder Straße/Am Schwarzen Weg in östliche Richtung bis zu der Zufahrt zum Baugebiet sind Eingriffe, v.a. in die vorhandene Baumallee anzunehmen, so dass diese im B-Plan zum Erhalt festgesetzt wird (vgl. Planungsbüro Schütz 2020, Bebauungsplan Hasenberg). Mit der geplanten Zufahrt zum Baugebiet ist, nach bisherigen Erkenntnissen, mit der Fällung eines Baumes zu rechnen.

Landschaftsbild/ Erholung

Die geplante Bebauungsfläche besitzt für das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung eine hohe Bedeutung aufgrund des engen räumlichen Bezugs zu dem angrenzenden LSG „Velpker Schweiz“. Zudem sind in dem Raum östlich der Gemeinde Velpke Bodenabbau und Bebauung zu vermeiden und zusammenhängende, naturraumtypische Strukturen zu entwickeln. Mit Realisierung des B-Plans „Hasenberg“ sind daher **erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Landschaftsbild/Erholung** verbunden, da zum einen ein Teil der Pufferzone des Erholungsraumes LSG „Velpker Schweiz“ verloren geht und zum anderen die Bebauung das Landschaftsbild nachhaltig verändert wird.

Mensch

Mit der Umsetzung des B-Plans Hasenberg wird es während der Bauphase temporär zu einer Verstärkung der Lärmbelastungen v.a. für die Anwohner der benachbarten Baugebiete kommen. Die geplante Bebauung wird ein gesundes Wohn- und Arbeitsumfeld in Velpke jedoch nicht gefährden.

Fazit

Mit der Baumaßnahme werden die Schutzgüter Boden, Wasser, Arten- und Lebensgemeinschaften sowie das Landschaftsbild beeinträchtigt. Einen erheblichen Verlust ist für die folgenden Biotopsturkturen zu verzeichnen:

Sandacker (AS) = 20.095 m²
Baumallee Oebisfelder Straße HBA (9 Bäume) = 1.894 Wertpunkte
Ruderalflur UHM/HBA (nord) = 540 m²
Ruderalflur UHM/HBA (süd) = 1.293 m²
Gehölze HSE = 1.419 m²
Gehölze HSE = 2.760 m²
Ruderalflur UHM = 4.293 m²
Ruderalflur UHT = 587 m²

Für die o.g. Schutzgüter Boden, Arten- und Lebensgemeinschaften sowie das Landschaftsbild/Erholung wurde ein besonderer Schutzbedarf ermittelt. Nachfolgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sollten bei der Realisierung des Bauvorhabens daher unbedingt berücksichtigt werden.

4.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

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

Boden

- Beschränkung der Versiegelung/der befestigten Flächen auf das notwenige Maß
- Vorhandener Oberboden ist vor Baubeginn schichtgetreu abzutragen sowie ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend der Witterung geschützt zu lagern oder einer ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen. Während der Baumaßnahmen einzuhalten sind:
    - DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben,
    - DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten sowie
    - DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial.
- Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial ausgeschlossen sind.
- Das Befahren der Flächen für Natur und Landschaft mit schweren Maschinen ist zu vermeiden b.z.w. ist der Boden durch geeigntete Maßnahmen, wie z.B. Überfahrungsverbotszonen, Baggermatten, mit Verwendung wasserdurchlässiger Beläge oder durch begrünte Befestigungen zu schützen.
- Bei Geländeauffüllungen oder Abgrabungen sind die „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“ (LAGA-Mitteilung 20 vom 6.11.2003) zu beachten.
- Nach Abschluss der Baumaßnahmen sind Bodenverdichtungen entsprechend zu beseitigen.

Wasser

- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge (PKW Einstellplätze)
- Brauchwassernutzung mit Regenwasserspeicherung/-nutzung auf den Grundstücken
- Einhaltung der technischen Regeln/ Vorgaben des Arbeitsblattes ATV-DVGW-A 138 „Planung und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagwasser“ sowie des Merkblattes ATV-DVGW-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“

- Innerhalb der 3 m breiten Schutzstreifen (Kennzeichnung **A**) dürfen keine Einwirkungen (z.B. durch Gebäude, wie Garagen, Carports u.a.), die Bestand und Betrieb der Entsorgungsleitungen gefährden können, errichtet werden.

Klima/Luft

- Beschränkung der Versiegelung/der befestigten Flächen auf das notwenige Maß
- Erhalt und Verbesserung der Ausgleichswirkung im Raum durch gezielte strukturreiche Neuanpflanzungen
- Verminderung/Reduzierung von Schadstoffeinträgen

Flora/Fauna/Biotopstrukturen

- Vermeidung bzw. Minderung des Verlustes von Lebensraumstrukturen
- Unvermeidbare Gehölzbeseitigungen sind vor Baubeginn im Zeitraum vom 30.09. bis 1.03. vorzunehmen.
- Schutz der angrenzenden Biotopstrukturen
- Berücksichtigung artenschutzrechlicher Belange vor dem Eingriff:
    - Kontrolle und Verschluss potentieller Bruthöhlen in den von der Baumaßnahme betroffenen Gehölzbeständen vor Beginn der Brutzeit (vor dem 1.03.),
    - in der angrenzenden Umgebung (LSG und Waldbereich) sind als Ausgleich und Ersatz zeitgleich künstliche Nisthilfen (z.B. Nistkörbe) im Verhältnis 1:3 anzubringen,
    - Baufeldräumung außerhalb der Brutzeit (Ende August bis Anfang März)
    - der 3 m breite Brachestreifen am östlichen Rand des Bebauungsgebietes ist vor Überfahren durch Baustellenfahrzeuge zu schützen,
    - Aufstellung eines Amphibienschutzzaunes im Norden des Plangebietes,
    - die Durchführung der Kontrolle und die Festlegung der Ausbringorte sowie das Anbringen der künstlicher Nisthilfen erfolgen durch eine ökologische Baubegleitung.
- Neuanpflanzungen mit strukturreichen Baum- und Strauchpflanzungen in den Gärten und öffentlichen Grünflächen**.**
- Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG sichert die Gemeinde Velpke über eine Verfügungsvereinbarung mit dem Grundstückseigentümer.

Landschaftsbild/Erholung

- Bebauung und Bodenabbau sind auf ein Minimum zu beschränken
- Einbindung des Wohngebietes in das Landschaftsbild
- Schaffung zusammenhängender naturraumtypischer Strukturen durch gezielte Baum- und Strauchpflanzungen auf den zur Bebauung vorgesehenen Flächen

Mensch/Erholung

- Schutz gegen schädliche Umweltauswirkungen
- Einbindung des Wohngebietes in die Landschaft
- Strukturreiche Neuanplanzungen (Baum- und Strauchpflanzungen)

4.4 Ausgleichsmaßnahmen

Unvermeidbare Beeinträchtigungen sollten durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, soweit möglich, im Geltungsbereich ausgeglichen werden. Nach § 1a Abs. 3 Satz 3 BauGB können die Darstellung und Festsetzungen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen, soweit dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist.

Bewertung

Die Eingriffsbilanzierung erfolgt mit dem Bilanzierungsmodell des 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 berücksichtigt
- Grünanlagen ohne Altbäume (PZA) werden mit dem Wertfaktor II berücksichtigt

4.5 Eingriffsbilanzierung

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

Tab. 2: Berechnung des Flächenwertes der Eingriffs- / Ausgleichsflächen

Rechnerische Bilanzierung B-Plan „Hasenberg“							
Ist-Zustand				**Planung**			
Biotoptyp	Fläche in m^2	Wert-faktor	**Flächen-wert**	Biotoptyp	Fläche in m^2	Wert-faktor	**Flächen-wert**
AS	20.095	1	20.095	X*[1] Bebauung, EFH	2.316	0	0
HBA (9 Bäume)			1.894	X*[2] Bebauung, MFH	8.115	0	0
UHM/HBA (nord)	540	3	1.620	X*[3] Trafo	33	0	0
UHM/HBA (süd)	1.293	3	3.879	X*[4] Hausgärten	12.749	1	12.749
HSE	1.419	3	4.257	X*[5] GF Quartiermitte	407	2	814
HSE	2.760	3	8.280	X*[6] GF Pflanzstreifen	698	2	1.396
UHM	4293	3	12.879	X*[7] GF Brachestreifen	515	2	1.030
UHT	587	3	1.761	X*[8] Reg. Vers.mulde	169	1	169
OVS	1.703	0	0	X*[9] Verk., Planstraßen	3.894	0	0
OVW K61	557	0	0	X*[10] Verk., Oeb. Str., OVS	2.019	0	0
				X*[11] Verk., Oeb. Str., HBA nord	1.039	3	3.117
				X*[12] Verk, Oeb. Str., HBA süd	1.293	3	3.879
				X*[13] Verk, Gehweg K61	557	0	0
Gesamtfläche **33.247**		**Flächenwert Ist-Zustand** **54.665**		**Gesamtfläche** 33.247		**Flächenwert Planung** **23.154**	

*[1] vollständig versiegelte Fläche EFH einschl. Nebengebäuden und – anlagen (2.316 m^2)
*[2] vollständig versiegelte Fläche MFH einschl. Nebengebäuden und – anlagen (8.115 m^2)
*[3] vollständig versiegelte Fläche Trafo (33 m^2)
*[4] Hausgärten (12.749 m^2)
*[5] Grünfläche, Quartiermitte (407 m^2)
*[6] Grünfläche, Pflanzstreifen (698 m^2)
*[7] Grünanlage, Brachestreifen (515 m^2)
*[8] teilweise versiegelte Fläche Regenwasserversickerung (169 m^2)
*[9] vollständig versiegelte Fläche Straße, Planstraßen (3.894 m^2)
*[10] vollständig versiegelte Fläche Straße/ Oebisfelder Straße (2.019 m^2)
*[11] Baumallee nord (1.039 m^2)
*[12] Baumallee süd (1.293 m^2)
*[13] Gehweg K 61 (557 m^2)

	Flächenwert Planung	=	**23.154**
-	Flächenwert des Ist-Zustandes	=	**-** 54.665
=	**Flächenwert des Eingriffs**	**=**	**- 31.511**

Flächenwert Es ergibt sich somit ein Flächenwert von **– 31.511** Wertpunkten für den Eingriff in Natur und Landschaft. Der Eingriff in Natur und Landschaft ist damit nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausgleichbar.

5. Maßnahmen der Grünordnung

5.1 Maßnahmen innerhalb der B-Plan-Grenzen (Geltungsbereich A)

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

Als grünordnerische Maßnahmen sind vorgesehen:

- Eine ökologische Baubegleitung sichert, kontrolliert und dokumentiert die Einhaltung der festgesetzten artenschutzrechtlichen Maßnahmen.
- Begrenzung der Versiegelung (Festsetzung einer GRZ)
- Unvermeidbare Gehölzbeseitigungen sind vor Baubeginn im Zeitraum vom 30.09. bis 1.03. vorzunehmen.
- Schutz der angrenzenden Biotopstrukturen
- Anlage einer öffentlichen Grünfläche innerhalb der Quartiersmitte mit Anlage einer Baum- und Strauchpflanzung (Immissionsschutzpflanzungen)
- Anlage zweier Grünstreifen im Norden und Süden zur Abschirmung des Baugebietes (s. Gehölzliste 1)
- Anlage eines 3 m breiten Brachestreifens am östlichen Rand des Bebauungsplanes

Empfohlen werden für die Grünfächen im Baugebiet:

Grünordnung

⇨ Vor Beginn der Brutzeit ist die Nutzung des Krähennestes im Gehölzbestand am südwestlichen Gebietsrand (vgl. dazu Biodata GbR) noch einmal zu überprüfen. Bei einer tatsächlich dauerhaften Nutzung des Nestes als Forpflanzungs- oder Ruhestätte ist ein entsprechender Antrag nach § 45 BNatSchG bei der UNB des LK Helmstedt vorzulegen (Ausnahmeregelung bei Verstoß gegen § 44 BNatSchG).

⇨ Zur Vermeidung der Nutzung/Entstehung dauerhaft geschützter Nist- und Ruhestätten im Baugebiet und der angrenzenden Umgebung hat eine Kontrolle und der Verschluss potentieller Bruthöhlen in den von der Baumaßnahme betroffenen Bäumen/Sträuchern zu erfolgen. Ein Ersatz in Form von künstlichen Nistkörben und Nisthöhlen ist in der angrenzenden Umgebung (Landschaftsschutzgebiet und Waldbereich) im Verhältnis 1:3 anzubringen.

⇨ Zur Abschirmung des Plangebietes (Norden und Süden) sind für die anzupflanzenden Bäume und Sträucher (vgl. Gehölzliste 1) Vegetationsflächen mit einer Breite von je 3 m vorgesehen.

⇨ Zur Kompensation für die Eingriffe der Habitate des Baumpiepers ist im Osten des Plangebietes ein Brachestreifen von 3 m vorgesehen. Ca. die Hälfte der Fläche ist vor der Brutzeit (alle 2 –

3 Jahre) zu grubben oder zu pflügen (Ende Februar/Anfang März), um ein Unkraut- oder Gehölzaufkommen zu vermeiden und um einen größeren Strukturreichtum zu gewährleisten. Auf der Fläche sind Nutzungen jeglicher Art auszuschließen und die Fläche ist gegen Überfahren zu schützen.

⇨ Die Grün- und Bracheflächen am und im Geltungsbereich des B-Planes sind gegen Überfahren zu schützen, Nutzungen, z.B. in Form eines Spazierweges und/oder als Ablagerungsfläche für Pflanzenabfälle sind auszuschließen. Bäume und Sträucher sind fachgerecht zu pflanzen und in ihrer Entwicklung nachhaltig zu erhalten sowie bei Abgang zu ersetzten. Die Pflanzungen erhalten im Anschluss an die Fertigstellungspflege eine zweijährige Entwicklungspflege.

5.2 Ausgleichsmaßnahmen außerhalb der B-Plan-Grenzen (Geltungsbereich B)

Kompensation

Im Geltungsbereich des B-Planes „Hasenberg“ wird durch die geplanten Maßnahmen ein Flächenwert von 23.154 Wertpunkten erzielt. Als Ausgleich anrechenbare Kompensationsmaßnahmen sind innerhalb des Baugebietes möglich (vgl. Pk. 5.1).

Der bei der Eingriffsbilanzierung sich ergebende Wertverlust für die Fläche des B-Plan-Gebietes beläuft sich auf 31.511 Wertpunkte, die außerhalb des Planungsgebietes ausgeglichen werden müssen. Als Ausgleich steht eine Ackerfläche (Wertfaktor 1) östlich von Velpke zur Verfügung (Geltungsbereich B, Gemarkung Velpke, Flur 9), welche in Grünland umgewandelt werden soll und auf der mittig eine Baum-Strauch-Pflanzung vorgesehen ist (s. Abb. 9). Es handelt sich um das Flurstück 294 mit einer Größe von 15.195 m² (vgl. dazu Planungsbüro Schütz, Bebauungsplan Hasenberg, 2020).

Die Bodenverhältnisse (Podsol-Braunerde) und die potentiell natürliche Vegetation (Stieleichen-Birkenwald) des Standortes entsprechen denen des Plangebietes (vgl. Pkt. 3), so dass sich als potentiell natürliche Vegetation auf dem Boden der externen Ausgleichsfläche im Geltungsbereich B auch ein Stieleichen-Birkenwald entwickeln würde. Der mittlere Grundwasserhochstand liegt bei ca. 69 m unter der Geländeoberfläche (GOF). Der mittlere Grundwassertiefstand ist > 20 dm unter GOF (LBEG, NIBIS®Kartenserver 2020: Boden).

Für das B-Planverfahren „Hasenberg“ wurde eine Ausgleichsfläche (Wertfaktor 3) von insgesamt 10.504 m² ermittelt (vgl. dazu Tabelle 2), auf der zur Erhöhung der Vielfalt an Biotopen, zur Stärkung des Biotopverbundnetzes und als Angebot für möglichst viele unterschiedliche Arten folgende Maßnahmen vorgesehen sind:

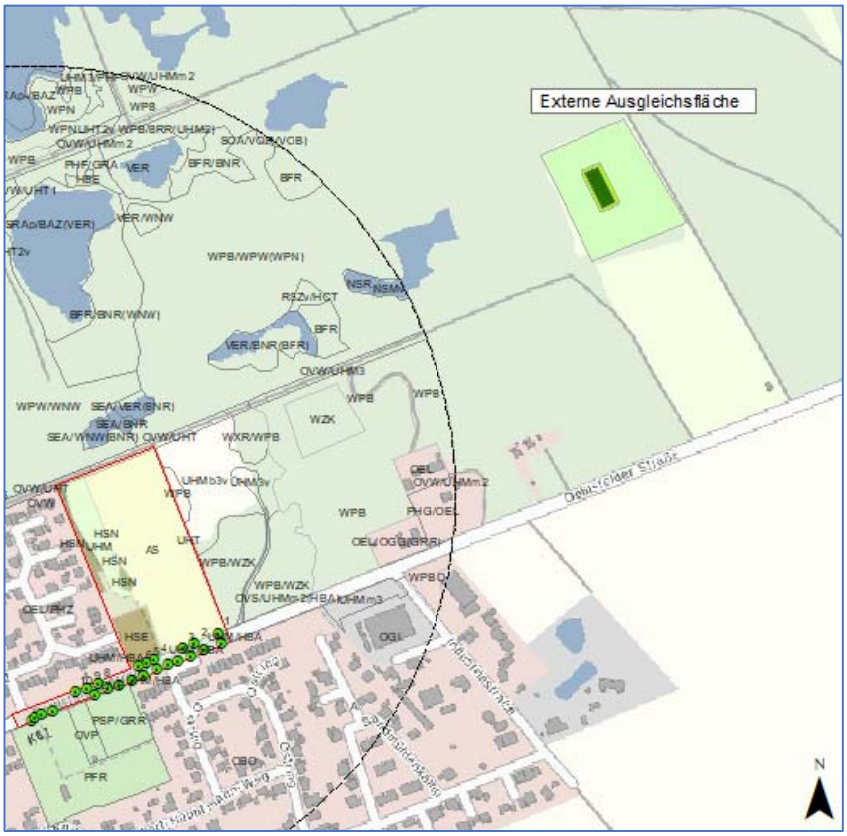


Abb. 9: Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich B im Maßstab 1:5.000 (NLWKN, WMS-Dienst des Kartenservers 2019: Umweltkarten - Niedersachsen)

Zur Kompensation für die Eingriffe der Habitate der Heckenbrüter ist auf der externen Ausgleichsfläche mittig eine Baum-Strauchpflanzung (mind. 15 m x 45 m) vorgesehen (vgl. Gehölzliste 2), die mit einem 5 m breiten Blühstreifen umsäumt wird (Verwendung Regiosaat). Die Fläche soll als selbstbegrünende Brache bewirtschaftet und über den Winter nicht abgeschlegelt und erst vor Beginn der Brutzeit (Ende Februar/Anfang März) gegrubbert werden oder mehrjährig ungenutzt bleiben.

Die Baum-Strauchpflanzung mit Dominanz von Stiel-Eiche und Feld-Ahorn (Quercus robur, Acer campestre) und hauptsächlich dornigen Sträuchern, wie z.B. Weißdorn (Crataegus monogyna), Schlehe (Prunus spinosa), Hunds-Rose (Rosa canina), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum) und Kreuzdorn (Rhamnus catharticus) ist, auf einer Fläche von ca. 675 m², 3-reihig, versetzt mit einem Reihenabstandabstand von 1,5 m und in der mittleren Reihe mit einem Verhältnis Baum zu Strauch von 9:1 vorgesehen, was der Anpflanzung von etwa 5 Bäumen in der Mitte des Gehölzstreifens entspricht (Für die zwei seitlichen Reihen ist ausschließlich die Anpflanzung vonSträuchern vorgesehen.).

Sowohl die Größe als auch die Struktur dieses Gehölzstreifens wurden so gewählt, dass dieser gleichzeitig als Ersatzpflanzung für die zu rodende Gehölzfläche (HSE) am südwestlichen Gebietsrand des

Plangebietes mit einer Größe von ca. 2.760 m² angerechnet werden kann.

Im Anschluss an die Fertigstellungspflege erfolgt eine zweijährige Entwicklungspflege. Für die Dauer der Pflege ist die Pflanzung gegen Wildverbiss mit einem Verbissschutzzaun zu schützen. Die Flächen sollen gegen Überfahren geschützt werden.

Tab. 3: Rechnerische Bilanzierung der externen Ersatzmaßnahme

Rechnerische Bilanzierung B-Plan „Hasenberg“							
Bestand				**Planung**			
Biotoptyp	Fläche in m²	Wert-faktor	**Flächen-wert**	Biotoptyp	Fläche in m²	Wert-faktor	**Flächen-wert**
AS	15.195	1	15.195	HFS (15 m x 45 m)	675	3	2.025
				GMS (Blühstreifen)	1.375	3	4.125
				GMS (Brache)	13.145	3	39.435
Gesamtfläche	**15.195**	**Flächenwert Ist-Zustand**	**15.195**	**Gesamtfläche**	**15.195**		**45.585**

ABSCHLUSSBILANZ

Flächenwert Ersatzfläche, Bestand	=	15.195
Flächenwert der Ersatzfläche nach Umsetzung der Ersatzpflanzung	=	45.585
Flächenaufwertung	**=**	**30.390**

Der extern erforderliche Flächenausgleich mit aktuell **- 31.511 Wertpunkten**, durch die B-Planung “Hasenberg“ verursacht, kann auf der externen Ausgleichsfläche (Flur 9, Flurstück in der Gemarkung Velpke) auf einer Fläche von insgesamt 15.195 m² mit einer insgesamt erreichten Wertpunktezahl von +45.585 ausgeglichen werden.

Das Vorhaben ist im Sinne des Naturschutzgesetzes somit ausgeglichen bzw. mit 30.390 Wertpunkten überkompensiert. Unter der Voraussetzung, dass die o.g. Maßnahme verwirklicht wird, stehen diese Wertpunkte bzw. 10.130 m² für ein anderes Vorhaben zur Verfügung.

Aufgestellt:

Hannover, den 21.05.2019, geändert am 04.02.20 und 08.06.2020

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

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

Anhang I Gehölzliste 1

Baum- und Strauchpflanzung als 1-reihig geschnittene Hecke, Pflanzabstand 0,80 – 1,50 m

Baum- und Strauchpflanzung

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

Feld-Ahorn	Acer campestre
Kupfer-Felsenbirne	Amelanchier lamarckii
Hainbuche	Carpinus betulus
Zierapfel in Sorten	Malus in Sorten
Mehlbeere in Sorten	Sorbus aria in Sorten

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

Weißdorn	Crataegus monogyna
Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Hunds-Rose	Rosa canina
Holunder	Sambucus nigra

Gehölzliste 2

Baum- und Strauchpflanzung. Bäume nur in mittlerer Reihe im Verhältnis je 9:1 (1 Baum alle 9 m), Sträucher versetzt, Reihenabstand 1,5 m, Pflanzabstand in der Reihe 1,5 m

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

Stieleiche	Quercus robur
Feld-Ahorn	Acer campestre
Pflaumenblättriger Weißdorn	Crataegus x prunifolia
Wildapfel	Malus silvestris
Mehlbeere in Sorten	Sorbus in Sorten

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

Eingriffliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Schlehe	Prunus spinosa
Hunds-Rose	Rosa canina
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
Holunder	Sambucus nigra

Literaturverzeichnis:

ARL (1961)	Akademie für Raumforschung und Landesplanung Hannover: Deutscher Planungsatlas Niedersachsen und Bremen.
BAUNVO	Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 26.06.1962, Stand: 21.11.2017. Online unter: https://www.gesetze-im-internet.de/baunvo/BauNVO.pdf.
BIRKIGT – QUENTIN (1995-2004)	Landschaftsrahmenplan Landkreis Helmstedt. Online unter: https://www.helmstedt.de/staticsite/staticsite.php?menuid=81&topmenu=637.
BIODATA GBR (2019)	Potentialabschätzung (Avifauna) für den Bebauungsplan „Hasenberg“ in Velpke, Landkreis Helmstedt, Dezember 2019.
GGU MBH (2019)	Gesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik mbH, Stellungnahmen und Standsicherheitsberechnungen, Bericht vom 15.10.2019.
LANDKREIS HELMSTEDT	Landschaftsrahmenplan 1995 bis 2005. Online unter: https://www.helmstedt.de/staticsite/staticsite.php?menuid=81&topmenu=637.
LBEG (2019)	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Niedersachsen. Online unter: http://www.lbeg.niedersachsen.de/startseite/.
LGLN (2019)	Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen. Online unter: https://www.lgln.niedersachsen.de.
NIBIS® KARTENSERVER (2014)	Geologie – LBEG, Hannover: Geologische Karte 1:50.000. Online unter: https://nibis.lbeg.de/cardomap3/.
NIBIS® KARTENSERVER (2014)	Bodenkunde – LBEG, Hannover: Bodenkarte von Niedersachsen (BK50) und Bodenwasserhaushalt. Online unter: https://nibis.lbeg.de/cardomap3/.
NIBIS® KARTENSERVER (2014)	Hydrogeologie – LBEG, Hannover: Grundwasserneubildung (HÜK200). Online unter: https://nibis.lbeg.de/cardomap3/.
NIBIS® KARTENSERVER (2014)	Klima – LBEG, Hannover: Klimaprojektion. Online unter: https://nibis.lbeg.de/cardomap3/.
NIBIS® KARTENSERVER (2014)	Reliefkarten – LBEG, Hannover: Klimaprojektion. Online unter: https://nibis.lbeg.de/cardomap3/.
NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG (2013)	Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und der Bauleitplanung, 9. Auflage, Hannover.
NLWKN (2019)	DGK5 historisch – LBEG, Hannover. Online unter: https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten/?topic=Basisdaten&lang=de&bgLayer=TK50historisch&X=5808434.56&Y=632902.97&zoom=10.
NLWKN (2015)	Erfassungsbogen der für den Naturschutz wertvollen Bereiche in Niedersachsen, NLWKN-Niedersachsen, online unter: geodaten@nlwkn-dir.niedersachsen.de.
NLWKN (2019)	Internet-Kartendienst des Umweltministeriums, online unter:

http://www.umwelt.niedersachsen.de/umweltbericht.

NLWKN (2019) Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Stand: Juli 2016, Hannover.

NLWKN (2010) Naturräumliche Regionen in Niedersachsen, Hannover. Online unter: http://www.umwelt.niedersachsen.de/service/umweltkarten/natur_landschaft/naturraeumliche_regionen/naturraeumliche-regionen-in-niedersachsen-8639.html.

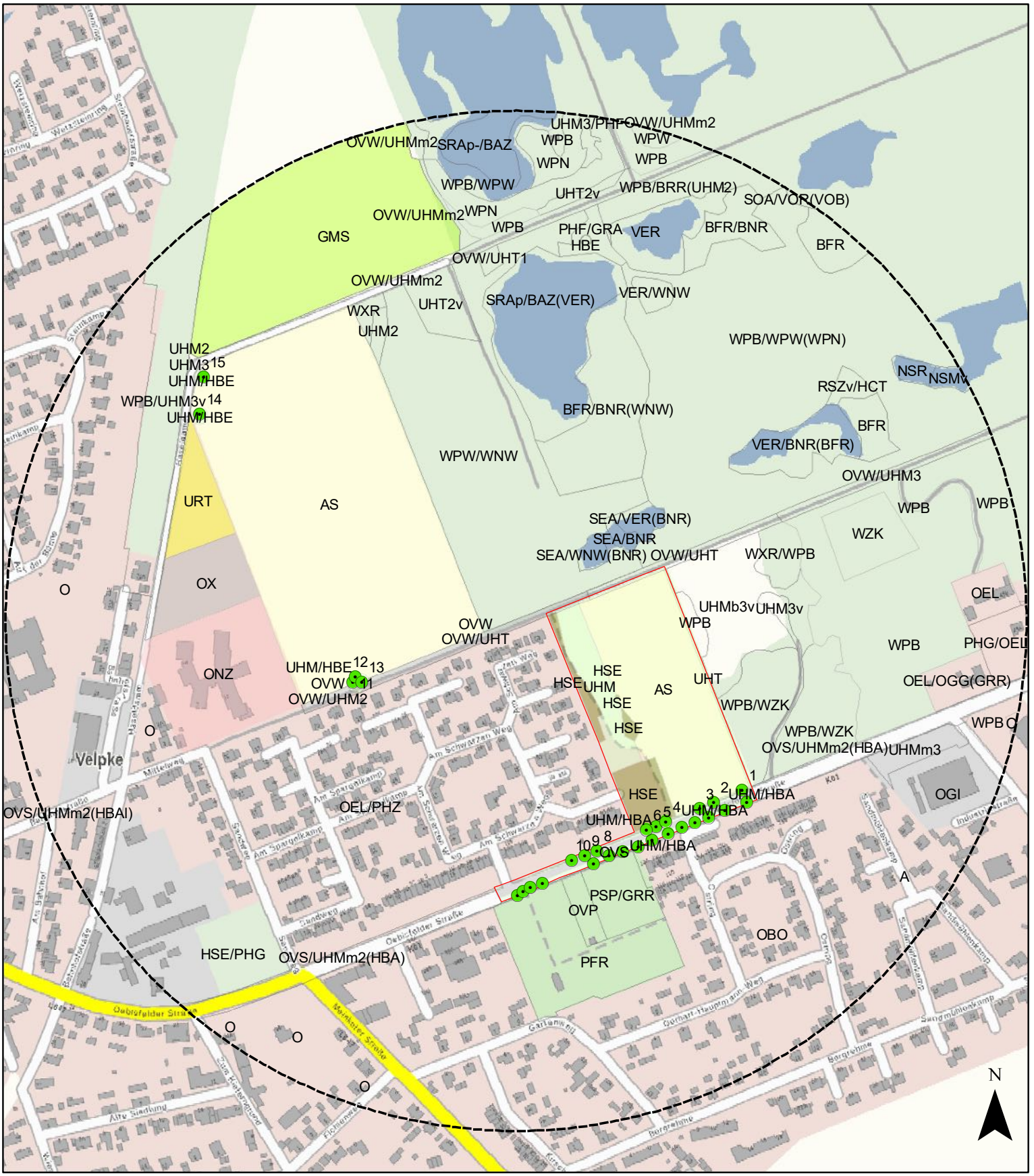
NLWKN (2019) NUMIS - Niedersachsen 2019: Natur & Landschaft. Online unter: https://numis.niedersachsen.de/kartendienste?lang=de&topic=naturlandschaft&E=1215452.75&N=6874269.31&zoom=13&bgLayer=osmLayer&catalogNodes=3910868623452,34,31&layers=146a5e3df3aeb1403fd95e1e367f562e.

NLWKN (2015) Verzeichnis der in Niedersachsen besonders oder streng geschützter Arten in der Fassung vom 1. Januar 2015. Online unter: http://www.nlwkn.niedersachsen.de/naturschutz/tier_und_pflanzenartenschutz/besonders_streng_geschuetzte_arten/verzeichnis-der-in-niedersachsen-besonders-oder-streng-geschuetzten-arten-46119.html.

NUMIS (2019) Das Umweltportal des Landes Niedersachsen. Online unter: https://numis.niedersachsen.de.

PLANUNGSBÜRO SCHÜTZ (2019) Begründung zur 51. Änderung des Flächennutzungsplans, Braunschweig

PLANUNGSBÜRO SCHÜTZ (2019) Bebauungsplan Hasenberg, Braunschweig (Stand Februar 2020)



Legende

Wald
- WZK Kiefernforst
- WPN Sonstiger Kiefern-Pionierwald
- WZW Weiden-Pionierwald
- WPB Birken- Zitterpappel-Pionierwald
- WXR Robinienforst

Gehölzfreie Biotope der Sümpfe und Niedermoore
- NSM Mäßig nährstoffreiches Sauergras-/ Binsenried
- NSR Sonstiger nährstoffreicher Sumpf

Gewässer
- SRA Naturnaher nährstoffreicher Baggersee
- SEA Naturnahes nährstoffreiches Abbaugewässer
- SOA Sonstiges naturnahes nährstoffarmes Abbaugewässe
- VER Verlandungsbereich nährstoffreicher Stillgewässer mit Röhricht

Magerrasen und Ruderalflur
- RSZ Sonstiger Sandtrockenrasen
- UHM Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte
- UHT Halbruderale Gras- und Staudenflur trockener Standorte
- URT Ruderalflur trockener Standorte

Grünanlagen
- HSE Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimische Baumarten
- PHG Hausgarten mit Großbäumen
- PFR Sonstiger gehölzreicher Friedhof
- PSP Sportplatz

Gebüsch- und Gehölzbestände
- BFR Feuchtgebüsch nährstoffreicher Standorte
- HBA Allee/Baumreihe
- HBE Sonstiger Einzelbaum/Baumgruppe

Acker
- AS Sandacker

Grünland
- GMS Sonstiges mesophiles Grünland

Siedlungsbiotope
- O Innenstadtbereich
- ONZ Sonstiger öffentlicher Gebäudekomplex
- OEL Locker bebautes Einzelhausgebiet
- PHF Freizeitgrundstück
- OGI Industieelle Anlage

Verkehrsflächen
- OVS Straße
- OVW Weg
- OVP Parkplatz
- Plangebiet

Planungsgrundlage: LGLN

FNP - Änderung Velpke
- Umweltbericht -
Samtgemeinde Velpke

Biotoptypen Bestand	Karte 1
M 1:5.000	Datum: 15.04.2019 geä. am: 03.02.2020

Datei: Velpke_Biotoptypen_Bestand
Layout: B. Anders

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. 04.05.20	Landkreis Helmstedt	Im Rahmen der Planung wurde sich nunmehr ausführlich mit den Belangen des Naturschutzes auseinandergesetzt und in dem Geltungsbereich B eine sinnvolle externe Kompensation geplant. Grundsätzlich sind mit den zahlreichen Festsetzungen die Belange der Eingriffsregelung und des Artenschutzrechts sachgerecht abgearbeitet. **Hinweise zum Artenschutz (Ziffer 1)** Zu den Hinweisen zum Artenschutz habe ich folgende Anmerkung und Bedenken: Unter Ziffer 1 (Zeitliche Beschränkungen der Baumaßnahme) wird eine Regelung „in Anlehnung an § 39 Abs. 5 BNatSchG“ genannt. Dies ist insofern missverständlich, da der § 39 Abs. 5 BNatSchG auch in Bebauungsplangebieten gilt und im genannten Zeitfenster Gehölzbeseitigungen verbietet, soweit es mehr aus nur geringfügiger Gehölzbewuchs ist (§ 39 Abs. 5 Satz 2 Ziff. 4 BNatSchG). Bei den Gehölzbeständen im Plangebiet dürfte es sich regelmäßig um mehr als nur geringfügigen Gehölzbewuchs handeln. **Hinweise zum Artenschutz (Ziffer 2)** Zudem habe ich Bedenken zu Ziffer 2 (Ausgleichsmaßnahme § 44 Abs. 5 BNatSchG). Die vorgesehene Ausgleichsmaßnahme ist erforderlich, damit der artenschutzrechtliche Verbotstatbestand nicht eintritt. Die Umsetzung der Maßnahme ist aber mit den derzeitigen Regelungen nicht sichergestellt. Die Maßnahmenumsetzung nur als Hinweis zu formulieren, ist nicht ausreichend. Die Umsetzung muss durch die Bestimmungen des Bebauungsplanes sichergestellt werden. Der Adressat dieser Vorschrift bleibt jedoch unklar und es wird nicht deutlich, ob es sich hierbei um die planaufstellende Gemeinde oder der jeweilige Bauherren handelt. Ich bitte diesbezüglich um Klarstellung. Die Aufhängung der Nisthilfen in der angrenzenden Umgebung ist naturschutzfachlich sinnvoll. Dazu muss aber auch die Einverständniserklärung des jeweiligen Flächeneigentümers vorliegen, sonst würde die Durchführung der Ausgleichsmaßnahme an der fehlenden Verfügbarkeit der Ausgleichsfläche scheitern. **Hinweise zum Waldabstand** Der an die Plangebiete angrenzende LSG-Bereich ist Wald im Sinne des	**Die Hinweise werden beachtet.** Der Hinweis wird redaktionell überarbeitet. **Die Hinweise werden beachtet.** Es ist strittig, eine Festsetzung dieser artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen (Nistkästen) mangels fehlender boden- und standortbezogener Relevanz im Bebauungsplan vorzunehmen. Zur Sicherstellung der Durchführung der Maßnahmen wird die Gemeinde mit dem Flächeneigentümer eine Verfügungsvereinbarung treffen. Die Durchführung der Kontrolle, die Festlegung Ausbringorte und das Anbringen der Nisthilfen sowie deren Unterhaltung werden durch eine fachlich qualifizierte Person erfolgen und werden vertraglich zwischen der Gemeinde Velpke und dem beauftragten Erschließungsträger geregelt. **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** Siehe: Abwägung Nds. Forstamt Ziffer 25

ANHANG 2

Lfd. Nr. Datum	Behörden, sonstige TÖB	Stellungnahme Kurzinhalt der Anregungen /Hinweise	Abwägung
		NWaldLG. Die Bebauung hat zu Wald einen ausreichenden Abstand einzuhalten, welcher mit der derzeitigen Planung nicht erfüllt wird. Als Waldbehörde mache ich mir die Stellungnahme des Beratungsforstamtes vom 30.04.2019 zu eigen, die dem Planungsbüro sowie der Gemeinde unmittelbar zugegangen ist und beiden vorliegt.	
		Hinweis zum Bezugspunkt der Gebäudehöhen Um die entsprechenden festgesetzten Höhenbezüge nachvollziehen zu können, sollte zusätzlich jedem künftigen Bauherren ebenso wie dem Bauordnungsamt ein Ausbauplan für das Straßennetz übergeben werden.	**Der Hinweis wird beachtet.** Die zukünftigen Eigentümer und somit deren Entwurfsverfasser für die Anzeigeverfahren nach § 62 NBauO erhalten als Anlage zum Kaufvertrag Straßenausbaupläne mit Höhenangaben zur Bestimmung des Bezugspunktes. Des Weiteren erhält die Bauaufsichtsbehörde entsprechende Informationen.
		Hinweis zur Festsetzung der Höhe der Einfriedungen Des Weiteren wird in der Örtlichen Bauvorschrift unter Punkt 2. eine maximale Höhe von 1,20 m für Einfriedungen an straßenzugewandten Seiten festgesetzt. Nach dem Anhang der NBauO sind unter Punkt 6 jedoch Einfriedungen mit nicht mehr als 2 m Höhe über der Geländeoberfläche verfahrensfrei. Daraus folgt das ich diese Festsetzung nicht werde vollziehen können.	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** Die Festsetzung wird unabhängig von den Vollzugmöglichkeiten durch die Bauordnung beibehalten.
		Hinweis zum Quartiersplatz In der Mitte des Baugebietes wurde zeichnerisch ein Quartiersplatz festgesetzt. Auf diesen wird in der Entwurfsbegründung jedoch nach wie vor nicht näher eingegangen, weshalb sich weiterhin die Frage stellt, welche Funktion dieser Platz künftig erfüllen soll. Ich empfehle hierzu eine konkrete Aussage über die künftige Nutzung zu treffen, insbesondere auch im Interesse der künftigen Interessenten der unmittelbar umliegenden Baugrundstücke, da es sonst im Nachhinein ggf. zu unerwünschten Nachbarschaftsverhältnissen kommen kann, die vorab für die Anlieger in dieser Form nicht ersichtlich waren.	**Der Hinweis wurde beachtet.** In der Begründung wird die Funktion und Gestaltungsabsicht bereits erläutert.
		Hinweise zur Nummerierung der textlichen Festsetzungen Im Süden ist innerhalb des zeichnerisch festgesetzten Pflanzstreifens nunmehr eine zusätzliche Darstellung als „Einfahrtbereich“ festgesetzt. In der dazugehörigen Planzeichenerklärung wird zudem auf die textliche Festsetzung Nr. 7.1 verwiesen. Richtigerweise müsste dies jedoch die textliche Festsetzung Nr. 7.2 sein, da hier Aussagen zum Pflanzstreifen getroffen werden.	**Die Hinweise werden beachtet.** Die Ziffern werden geändert.

Lfd. Nr. Datum	Behörden, sonstige TÖB	Stellungnahme Kurzinhalt der Anregungen /Hinweise	Abwägung
		Hinweise zu den Ein- und Ausfahrten des Baugebietes zur Oebisfelder Straße (K 61) Generell rege ich jedoch an, im Bereich der geplanten Ein- und Ausfahrt bereits in der zeichnerischen Festsetzung den Pflanzstreifen der an dieser Stelle faktisch nicht entstehen wird entsprechend aus der Darstellung zu entfernen. Derzeit überlappen sich zwei nicht kompatible Darstellungen die lediglich durch die textliche Festsetzung an Sinnhaftigkeit gewinnen. Die Darstellung als Pflanzstreifen im Bereich der Ein- und Ausfahrt ist demnach obsolet und wird in der Realität nicht umgesetzt werden können, da eine Ein- und Ausfahrt bekanntermaßen nicht bepflanzt sein kann.	**Die Hinweise werden nicht beachtet.** Festgesetzt wurden Ein- und Ausfahrtsbereiche, die breiter sind als die zulässigen Zufahrten. Aus diesem Grund wird in der textlichen Festsetzung ausgeführt, dass das Pflanzgebot nur im Bereich der tatsächlichen Zufahrten unterbrochen werden darf.
		Hinweis zur redaktionellen Ergänzung der textlichen Festsetzung Zudem rege ich an, die Planzeichenerklärung dahingehend zu korrigieren, dass ein „Bereich für Ein- und Ausfahrt“ festgesetzt wird anstelle des derzeitig gewählten „Einfahrtsbereich“, um Missverständnissen vorzubeugen.	**Der Hinweis wird beachtet.** Die Planzeichenerklärung wird dahingehend geändert.
		Hinweis zur Ergänzung der zeichnerischen Festsetzung Des Weiteren ist nunmehr für den südlichen Bereich des Plangebietes eine zeichnerische Festsetzung als „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ getroffen worden. Für den südwestlichen Teil erweckt die getroffene Darstellung den Anschein, dass eine Einfahrt über den südöstlichen Eckbereich zu dem Flurstück möglich ist. Sollte dies nicht der Fall sein, bitte ich um eine entsprechende Anpassung der zeichnerischen Festsetzung.	**Der Hinweis wird beachtet.** Die Planzeichnung wird ergänzt.
		Hinweise zu den straßenrechtlichen Vereinbarungen (K 61) Die Planung wurde so angepasst, dass die OD-Grenze – wie von der Gemeinde gewünscht – verschoben werden kann. Die Gemeinde Velpke wird gebeten, einen entsprechenden Antrag bei meiner Straßenverkehrsbehörde zu stellen. Zu Abschnitt 9.6.4 der Entwurfsbegründung mit der Thematik „Kreuzungsvereinbarung“ ist anzumerken, dass eine solche Verwaltungsvereinbarung vor der Ausführungsplanung der äußeren Erschließungsanlagen zwischen den Baulastträgern Gemeinde Velpke und Landkreis Helmstedt abzuschließen ist und die Erschließungsstraße als Gemeindestraße zu widmen ist. Eine Kreuzungsvereinbarung des Landkreises mit einem Erschließungsträger ist nicht möglich. Als	**Die Hinweise werden beachtet.**

Lfd. Nr. Datum	Behörden, sonstige TÖB	Stellungnahme Kurzinhalt der Anregungen /Hinweise	Abwägung
		Beitrag zur Kostentransparenz ist bereits jetzt der Hinweis erforderlich, dass die Kosten der Einmündung, der Parkplatz-Zufahrten und des verlängerten Gehweges nach § 34 NStrG allein dem Baulastträger der Erschließungsstraße zufallen, in diesem Falle der Gemeinde. Mehrkosten der Unterhaltung im Einmündungsbereich sind dem Landkreis zu erstatten (§ 35 NStrG).	
		Hinweise zur Entwurfsbegründung. Ich gebe den Hinweis, dass in Abschnitt 9.6.3 der Entwurfsbegründung im letzten Absatz, der zweitletzte Satz ersatzlos entfallen sollte, da er inhaltlich nicht korrekt ist und im Widerspruch zu dem korrekten Satz zuvor steht. Der gemeindliche Bebauungsplan, der auch Änderungen der (Kreis-)Straße z. B. durch Anlage einer Einmündung, Zufahrten oder einen Gehweg festsetzt, ersetzt ein straßenrechtliches Planfeststellungsverfahren vollständig.	**Die Hinweise werden beachtet.** Die Begründung wird redaktionell überarbeitet.
		Hinweis zum Profil der Planstraßen Mit einer Fahrbahnbreite von 6 m zuzüglich 1,75 m Gehweg wurde den im Beteiligungsverfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB geäußerten Bedenken Rechnung getragen. Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs halte ich für gewährleistet.	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**
		Hinweis zum ruhenden Verkehr Bezüglich des ruhenden Verkehrs innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen könnte sich herausstellen, dass die festgesetzte Anzahl von fünf Kurzzeitparkplätzen zu gering bemessen ist. Zudem parken Lieferdienste (Post, Handwerker) aus Zeitgründen zumeist im unmittelbaren Umfeld der Lieferadresse. Aufgrund der Straßenbreite von 6 m dürfte ein Vorbeifahren an diesen parkenden Fahrzeugen jedoch problemlos möglich sein.	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**
		Hinweis zur Versetzung der Ortstafel Aufgrund der vorgelegten geänderten Planung sehe ich – vorbehaltlich der umzusetzenden Bebauung – die rechtlichen Vorgaben für eine Versetzung der Ortstafel als erfüllt an, da die Mehrfamilienhäuser über die Kreisstraße erschlossen werden sollen.	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

Lfd. Nr. Datum	Behörden, sonstige TÖB	Stellungnahme Kurzinhalt der Anregungen /Hinweise	Abwägung
		Hinweise zum Anschluss an den Weg der Feldmarkinteressentschaft Zudem ist im Norden des Planbereiches ein Anschluss an den nördlich liegenden Weg geplant, welcher in den Mittelweg mündet. Bei diesem handelt es sich jedoch um keine öffentliche Straße, da sich dieser derzeit im Eigentum der Feldmarkinteressentschaft Velpke befindet. Ein vorhandener Anschluss an den Weg wird allerdings zwangsläufig auch zu entsprechenden Verkehren führen, was wiederum zu Problemen gegenüber der Feldmarkinteressentschaft führen würde. Es müsste daher entweder festgesetzt werden, das besagter Weg nicht befahren werden darf oder aber der Weg in eine öffentliche Straße umgewandelt werden.	**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.** Eine verkehrliche Anbindung an den Feldmarkinteressentschaftsweg ist zur Zeit nicht beabsichtigt. Im Zuge der Ausbauplanung werden verkehrsregelnde Absperrmaßnahmen vorgesehen.
		Hinweis zur Festsetzung der Gebäudehöhe Die textliche Festsetzung Nr. 2 kann in der jetzigen Fassung so verstanden werden, dass der obere Bezugspunkt auch ein Schornstein oder eine Antenne sein kann, da diese durchaus aus Bauprodukten bestehen. Hier stellt sich die Frage, ob stattdessen nicht die Firsthöhe gemeint ist. Ich bitte diesbezüglich um Klarstellung.	**Der Hinweis wird beachtet.** Die textliche Festsetzung wird ergänzt.
		Hinweis zur Zulässigkeit von Stellplätzen und Carports Die textliche Festsetzung Nr. 3.2 setzt fest, dass innerhalb der Fläche für Stellplätze eine Bebauung mit Carport/ Garagen möglich ist. Innerhalb dieser Fläche liegt auch eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gekennzeichnete Fläche, eine Schmutzwasserleitung. Die textliche Festsetzung Nr. 6.1 welche redaktionell der Chronologie folgend in Nr. 6.2 geändert werden müsste, besagt für diesen Bereich jedoch, dass keine Gebäude errichtet oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden dürfen, die den Bestand und Betrieb der Entsorgungsleitung gefährden könnten. Ich bitte diesbezüglich um Klarstellung, ob im Bereich dieser Leitung demnach die Errichtung von Garagen und Carports ausgeschlossen ist. Sollte dies der Fall sein, bitte ich zudem eine entsprechende Darstellung innerhalb der zeichnerischen Festsetzung des Bebauungsplanes festzuhalten.	**Der Hinweis wird beachtet.** Die textliche Festsetzung wird ergänzt.
		Hinweis zum Immissionsschutz Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen keine Bedenken. Die Anregungen aus dem Beteiligungsverfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurden vollumfänglich	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

Lfd. Nr. Datum	Behörden, sonstige TÖB	Stellungnahme Kurzinhalt der Anregungen /Hinweise	Abwägung
		umgesetzt.	
		Hinweise zur Abwasserbeseitigung Es ist vorgesehen, das Plangebiet über den Schmutzwasserkanal an die Kläranlage Velpke anzuschließen. Nach hiesiger Kenntnis ist die Kläranlage Velpke überlastet und weist einen hohen Sanierungsbedarf auf. Ob das zusätzlich anfallende Abwasser von der Kläranlage Velpke problemlos aufgenommen werden kann, entzieht sich meiner Kenntnis und wäre vom zuständigen „Wasserverband Vorsfelde und Umgebung“ zu prüfen, welcher im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes zu beteiligen wäre. Die bislang schemenhaft angedachten Planungen sind zu konkretisieren.	**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.** Der „Wasserverband Vorsfelde und Umgebung“ als zuständiger Betreiber der Abwasserentsorgung ist über den Erschließungsträger in Planung eingebunden und hat im Bauleitplanverfahren keine Bedenken zur Abwasserbeseitigung geäußert. Aufgrund der Auslastung der Kläranlage Velpke ist mittelfristig ist der Anschluss an die Kläranlage in Bahrdorf vorgesehen.
		Hinweis zum Grundwasserstand Zur textlichen Festsetzung Nr. 5 ist sicherzustellen, dass dauerhaft ein ausreichender Abstand geplanter Versickerungsanlagen zur Altablagerung gewährleistet wird. Dazu ist zu klären, ob der ermittelte Grundwasserstand am Tage der Bohrungen von 69 m NHN (Gutachten GGU 15.10.19) repräsentativ ist. Nach dem trockenen Sommer 2019 entspricht dieser sehr wahrscheinlich nicht dem mittleren bzw. mittlerem höchsten Grundwasserstand.	**Der Hinweis wird beachtet.** Der Gutachter hat einen Bemessungswasserstand für Versickerungsanlagen von max. GWVersickerung = 70,3 m NHN benannt. Die Begründung wird ergänzt.
		Hinweise zu Geländeauffüllungen oder Abgrabungen Bezüglich der textlichen Festsetzung unter Punkt 11 ist darauf hinzuweisen, dass bei Geländeauffüllungen oder Abgrabungen die LAGA-Mitteilung 20 “Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“ (6.11.2003) zu beachten ist.	**Der Hinweis wird beachtet.** Die textliche Festsetzung wird ergänzt.
		Hinweis zur Niederschlagswasserbeseitigung der Baugrundstücke Die textliche Festsetzung Nr. 5 regelt die Niederschlagswasserbeseitigung der Baugrundstücke in Form von Versickerung. Auf Grundlage der mir vorliegenden Baugrunduntersuchung der Gesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik mbH (GGU) vom 26.03.2019 bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken.	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**
		Hinweise zur unterirdische Versickerungsrigole In den zeichnerischen Festsetzungen ist im südöstlichen Planbereich eine Flä-	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** Die zeichnerischen Festsetzungen sind ausreichend, eine textliche Festsetzung ist

Lfd. Nr. Datum	Behörden, sonstige TÖB	Stellungnahme Kurzinhalt der Anregungen /Hinweise	Abwägung
		che für Regelung des Wasserabflusses, unterirdische Versickerungsrigole dargestellt. Eine diesbezügliche textliche Festsetzung ist nicht erfolgt. **Hinweis zur wasserrechtlichen Erlaubnis der Versickerungsanlagen** Im Bericht der GGU 10901/2019 vom 15.10.2019 bzgl. der Versickerung und der Altablagerung östlich des Baugebiets wurde ein Mindestabstand der Versickerungsanlagen zum Flurstück 297 von 8 m festgesetzt. Die geplante Rigolenversickerung bedarf vorab einer wasserrechtlichen Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde in meinem Hause. Dies ist entsprechend in der Entwurfsbegründung unter Abschnitt 9.8 aufzunehmen. Die widersprüchlichen Aussagen über die Art der Versickerungsanlage (S. 18: Mulde, S. 31: Rigole mit Vorbehandlung) sind zu korrigieren. **Hinweise zu redaktionellen Änderungen der Begründung** Redaktionell wäre zudem der Rechtschreibfehler in der Überschrift zu Abschnitt 9.9 der Entwurfsbegründung zu ändern und parallel dazu ebenso im zugehörigen Inhaltsverzeichnis.	nicht erforderlich. **Der Hinweis wird beachtet.** Die Begründung wird geändert. **Der Hinweis wird beachtet.** Die Begründung wird geändert.
2.	Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr		
3.	Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz		
4.	Wasserverband Vorsfelde		
5. 24.03.20	Unterhaltungsverband Oberaller	**Keine grundsätzlichen Bedenken** **Hinweise** Die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers in Form von Versickerung wird seitens des Unterhaltungsverbandes begrüßt. Die Versickerungsfähigkeit ist, gemäß den Erläuterungen, nachgewiesen. Die Nutzung des Wassers als Brauchwasser wird im B-Plan als weitere mögliche Variante genannt. Die Bauwilligen sind aus Sicht des Unterhaltungsverbandes deutlich auf diese Möglichkeit hinzuweisen, um eine möglich Umsetzung bei Bauwilligen zu fördern.	**Die Hinweise werden beachtet.**

Lfd. Nr. Datum	Behörden, sonstige TÖB	Stellungnahme Kurzinhalt der Anregungen /Hinweise	Abwägung
6. 28.04.20	LBEG Landesamt für Bergbau-, Energie und Geologie	**Hinweise aus Sicht des Fachbereiches Landwirtsch./Bodenschutz** Die bodenfunktionale Betrachtung in den Unterlagen wird begrüßt. Aus bodenschutzfachlicher Sicht geben wir einige allgemeine Hinweise zu den Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung von Bodenbeeinträchtigungen. Vorhandener Oberboden sollte aufgrund §202 BauGB vor Baubeginn abgetragen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau -Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial). Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenden Bereiche (z.B. zukünftige Gärten) zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überfahrungsverbotszonen, Baggermatten) geschützt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19731). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden. Der Geobericht 28 „Bodenschutz beim Bauen“ des LBEG dient als Leitfaden zu diesem Thema (www.lbeg.niedersachsen.de > Karten, Daten & Publikationen > Publikationen >GeoBerichte > GeoBerichte 28). **Hinweise aus Sicht des Fachbereiches Bauwirtschaft** Im Untergrund der 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. Da es nach unserem Kenntnisstand im Gebiet keine Hinweise auf Subrosion gibt, wird die Planungsfläche formal der Erdfallgefährdungskategorie 2 zugeordnet (gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.02.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -). Bei Bau-	**Die Hinweise werden beachtet.** Der Sachverhalt wird in der Begründung dargestellt. **Die Hinweise wurden berücksichtigt.** Ergänzend zum Baugrund- und Erschließungsgutachten erstellt (GGU-Bericht 10750/2019 vom 26.03.2019) wurde vom Gutachter folgende Stellungnahme erstellt: *Nach der Stellungnahme des LBEG liegen im Untergrund 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. Das LBEG hat keine Hinweise auf Subrosion, so dass die Fläche formal der Erdfallge-*

Lfd. Nr. Datum	Behörden, sonstige TÖB	Stellungnahme Kurzinhalt der Anregungen /Hinweise	Abwägung
		vorhaben im Planungsgebiet kann - sofern sich auch bei der Baugrunderkundung keine Hinweise auf Subrosion ergeben - auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich der Erdfallgefährdung verzichtet werden. Nach den uns vorliegenden Unterlagen (Kartenserver des LBEG) steht im Planungsbereich lokal setzungsempfindlicher Baugrund an. Es handelt sich hierbei um anthropogene Auffüllungen mit geringer bis großer Setzungsempfindlichkeit und geringen bis großen Setzungsdifferenzen aufgrund wechselnder Steifigkeiten. Bei Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen. Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben. Vorabinformationen zum Baugrund können dem Niedersächsischen Bodeninformations-system NIBIS (https://nibis.lbeg.de/cardomap3/) entnommen werden. Diese Stellungnahme ersetzt keine geotechnische Erkundung des Baugrundes.	*fährdungskategorie 2 zugordnet wird. Nach dem o.a. Bericht wurden bis 7 m Tiefe keine Hinweise auf subrosive Böden ermittelt. Es kann daher auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bei den Gebäuden verzichtet werden.*
7.	E.ON Kraftwerke GmbH		
8.	E.ON Energy from Waste AG		
9.	E.ON Netz		
10.	TenneT TSO		
11. 14.04.20	Landwirtschaftskammer Niedersachsen	**Keine Bedenken** **Hinweis zum Dränagesystem (Geltungsbereich B)** In Bezug auf Lage und Ausgestaltung der externen Kompensationsfläche (Geltungsbereich B) erheben wir im Grundsatz keine Bedenken, sofern ein möglicherweise vorhandenes Dränagesystem von Gehölzpflanzungen unbeeinträchtigt	**Der Hinweis wird beachtet.** Die Begründung wird ergänzt.

Lfd. Nr. Datum	Behörden, sonstige TÖB	Stellungnahme Kurzinhalt der Anregungen /Hinweise	Abwägung
		bleibt.	
12.	LGLN Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften		
13.	Deutsche Post AG		
14.	DB Services Immobilien GmbH		
15. 27.03.20	Deutsche Telekom Netzproduktion	**Hinweise zur Ausbauplanung** Die Telekom - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GrnbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen. Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. Wir bitten daher sicherzustellen, dass - für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist, entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB betroffene Flächen als mit einem Leitungsrecht zu belasten festgesetzt werden und im zweiten Schritt eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, mit folgendem Wortlaut	**Die Hinweise werden bei der Ausbauplanung beachtet.** Leitungsrechte werden nicht ausgewiesen, da eine Grunddienstbarkeit innerhalb der öffentlichen Fläche grundsätzlich gegeben ist.

Lfd. Nr. Datum	Behörden, sonstige TÖB	Stellungnahme Kurzinhalt der Anregungen /Hinweise	Abwägung
		eingetragen wird: "Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung." - der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern. - eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Teilbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, - die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.	
16.	E.ON Avacon AG		
17.	PURENA GmbH		
18. 09.04.20	LSW Netz Wolfsburg	**Hinweis** Vielen Dank für die Eintragung der erforderlichen Flächen und Leitungsrechte zur Erschließung des geplanten Baugebietes mit Energie. **Hinweis** Bitte Ändern sie den Wortlaut unter 4. Ver- und Entsorgung (Die Versorgung des Baugebietes mit Strom und Gas erfolgt durch die LSW Energie, Wolfsburg.) wie folgt:	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** **Der Hinweis wird beachtet.** Die Begründung wird geändert.

Lfd. Nr. Datum	Behörden, sonstige TÖB	Stellungnahme Kurzinhalt der Anregungen /Hinweise	Abwägung
		Die Erschließung des Baugebietes mit Strom und Gas erfolgt durch die LSW Netz GmbH & Co. KG, Wolfsburg.	
19.	Harzwasserwerke		
20.	Staatl. Gewerbeaufsichts-amt Braunschweig		
21.	Gesundheitsamt des Land-kreises Helmstedt		
22.	Zentrale Polizeidirektion Kampfmittelbeseitigung		
23.	Wehrbereichsverwaltung Nord		
24.	KVG Betriebshof Helmstedt		
25. 04.05.20	Nds. Forstamt Wolfenbüttel	Nach erfolgter Ortsbesichtigung und unter Bezug auf die Stellungnahme meines Vorgängers B. Soppa vom 30.04.2019 (siehe unten) nehme ich hiermit hinsicht-lich der von mir zu vertretenden Belange des Waldes und der Forstwirtschaft zum aktuellen B-Plan Hasenberg Stellung: Die Thematik des Waldabstandes wurde aus hiesiger Sicht im Rahmen der FNP-Änderung wie auch im Rahmen der B-Planung nicht sachgerecht abgewo-gen. **Waldabstand nach RROP** So sieht der B-Plan Hasenberg vor, dass zwischen Wald und Baugrenze nur ein Abstand von 3m einzuhalten ist. Dies ist nicht akzeptabel und wird den Vorgaben und Grundsätzen des RROP nicht ansatzweise gerecht. (Siehe meine Stellungnahme zum FNP 51. Ände-rung). Der Verweis auf die allgemeine Flächenknappheit ist nicht schlüssig, da dies viele Gemeinden und besonders die Städte der Region ebenfalls betrifft. Auf das Problem wird m.E. mit Grundstücksgrößen von 700m² zudem nicht adäquat reagiert.	**Abwägung s. Stellungnahme vom 30.04.2019**

Lfd. Nr. Datum	Behörden, sonstige TÖB	Stellungnahme Kurzinhalt der Anregungen /Hinweise	Abwägung
		Waldabstand zur Gefahrenabwehr Der Mindestabstand zur Gefahrenabwehr sollte in keinem Fall unterschritten werden. Er wurde von Herrn Soppa mit 20-25 m bereits sehr reduziert angesetzt hat. Dieser Wert stellt aus meiner Sicht das absolute Minimum dar, was den vielfältigen Begründungen für die Waldabstandsregelungen noch gerecht wird. (Vermeidung von Gefahren, Vermüllung der Landschaft, Zugänglichkeit der Landschaft, Vermeidung von Risiken für die Forstwirtschaft etc.).	**Abwägung s. Stellungnahme vom 30.04.2019**
		Hinweise zur Zugänglichkeit und Zuwegung Die Fläche sollte zudem zwingend als öffentliche Grünfläche ausgewiesen und gestaltet werden. Bereits heute wird im Bereich Hasenberg ein Streifen entlang des Waldrands als Zuwegung genutzt, um das LSG anschließend nördlich auf dem Mittelweg zu erreichen. Dies trägt erheblich zur Lebensqualität der Wohnbevölkerung des Gebiets Bergrehme bei. Da die östliche Waldfläche selbst gesperrt und tlw. eingezäunt ist und da sie wegen des Gefälleproblematik auch faktisch als Zuwegung entfällt, sichert der Trampelpfad im vorgelagerten Bereich den Zugang zur freien Landschaft. Die freie Betretung der Landschaft und die Zugänglichkeit von Waldflächen (hier LSG) dient maßgeblich der Erholungsfunktion. Sie stellt als eine der 3 Waldfunktionen nach nds. Waldrecht einen wichtigen Grund für die Ziele des Walderhalts dar. Im Rahmen einer öffentlichen Grünfläche sollte diese Zuwegung daher gestaltet und erhalten werden. Ich bitte die vorgelegte Planung entsprechend zu überarbeiten.	**Die Hinweise werden beachtet.** Die Anregung zur Zugänglichkeit von Waldflächen wird aufgegriffen. Der bisherige Trampelpfad befindet sich „unrechtmäßig“ auf der landwirtschaftlichen Fläche. Eine Verlagerung in den geplanten öffentlichen Brachestreifen widerspricht seiner artenschutzrechtlichen Funktion. Daher sollte das Recht zum Betreten der freien Landschaft und der Waldflächen gem. § 59 BNatSchG und § 23 NWaldLG im Bereich der östlich gelegenen Waldfläche umgesetzt werden. Die Zugänglichkeit von Waldflächen dient maßgeblich der Erholungsfunktion. Sie stellt neben der Nutz- und Schutzfunktion als eine der drei wesentlichen Waldfunktionen nach Nds. Waldrecht dar. Die Gemeinde wird die Umsetzung mit dem Eigentümer der Waldfläche und der zuständigen Forstbehörde gezielt anregen.
		Stellungnahme vom 30.04.2019	
		Hinweis Gehölzparzelle (Wald) Im Südwesten des Plangebietes liegt eine kleine Gehölzparzelle von ca. 0,2 ha Größe, bei der der südliche Bereich mit ca. 0,15 ha (30 m x 50 m) als Wald entsprechend § 2 Abs. 3 NWaldLG anzusprechen ist. Der Bestandesschluss des ungleichaltrigen Bestandes ist locker mit Lücken. Die Bestockung besteht aus	**Der Hinweis wird beachtet.** Die Nutzungsänderung der Gehölzparzelle wird waldrechtlich als Waldumwandlung beurteilt und berücksichtigt. Eine Ersatzmaßnahme ist im Geltungsbereich B vorgesehen.

Lfd. Nr. Datum	Behörden, sonstige TÖB	Stellungnahme Kurzinhalt der Anregungen /Hinweise	Abwägung
		ca. 5 bis 30-jährigem Ahorn sowie u.a. Birke, Esche, Pappel sowie einigen Sträuchern. Für die Einschätzung des Waldcharakters sind die in den lichteren Bereichen stockenden jüngeren Ahorne von Bedeutung, die die Bestockung soweit komplettieren, dass bei der vorliegenden Größe der Fläche von einer ausreichenden Baumdichte für einen Naturhaushalt mit eigenem Binnenklima entsprechend § 2 Abs. 3 Satz 1 NWaldLG unter Berücksichtigung von § 2 Abs. 3 Satz 2 NWaldLG auszugehen ist. Im Rahmen der weiteren Planungen wäre die aus den Planunterlagen ersichtliche Änderung der Nutzung dieser Fläche waldrechtlich als Waldumwandlung zu beurteilen und zu berücksichtigen (s. § 8 Abs. 2 Satz 3 NWaldLG). **Hinweise Waldabstand nach RROP** Ein weiterer den Wald betreffender Zusammenhang ergibt sich durch den an das Plangebiet im Norden und Osten heranreichenden Wald und der Frage eines ausreichenden Waldabstandes. Hierzu sind im Zusammenhang mit der Errichtung baulicher Anlagen oder sonstiger störender Nutzungen die Regelungen zum Waldabstand entsprechend dem RROP 2008 für den Großraum Braunschweig zu berücksichtigen (RROP Beschreibende Darstellung III, 2.2 Abs. 3; RROP Begründung zu III, 2.2 Abs. 3). Der im Norden angrenzende Wald ist Teil des Landschaftsschutzgebietes Velpker Schweiz. Nach dem RROP 2008 für den Großraum Braunschweig ist der nördlich angrenzende Waldbereich Teil eines Vorranggebietes für Natur- und Landschaft sowie eines Vorbehaltsgebietes Erholung. Nach den Ausführungen des RROP sollen die Waldränder und ihre Übergangszonen aufgrund ihrer ökologischen Funktion und ihrer Erlebnisqualitäten grundsätzlich von Bebauung und sonstigen störenden Nutzungen freigehalten werden. Hinsichtlich der Bebauung und anderer konkurrierender Nutzungen soll zu den Waldrändern ein Mindestabstand von 100 m eingehalten werden (RROP Beschreibende Darstellung III, 2.2 Abs. 3; RROP Begründung zu III, 2.2 Abs. 3). Im Rahmen der Umweltprüfung wäre u. a. zu klären, ob sich im Wald störungsempfindliche gefährdete oder geschützte Tierarten befinden, die ggf. sogar	**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.** Das RROP gliedert sich in vier Bestandteile: beschreibende und zeichnerische Darstellung, die Begründung und den Umweltbericht. Die beschreibende Darstellung umfasst Leitbilder als übergeordneten Rahmen für die räumliche Entwicklung sowie Grundsätze und Ziele. Die Ziele sind von den Behörden verbindlich zu beachten, die Grundsätze sind in Entscheidungen einzubeziehen, können aber nach eigenem fachlichem Ermessen abgewogen werden. Die zeichnerische Darstellung legt die vielfältigen Raumnutzungen und -funktionen für Siedlungen und Freiräume in einem Plan fest und weist Vorbehaltsgebiete für großflächige Nutzungen wie zum Beispiel Erholung oder Landwirtschaft aus, die langfristig zu sichern und zu entwickeln sind. In Vorbehaltsgebieten ist bei allen Planungen und Nutzungen auf die festgelegten Belange Rücksicht zu nehmen. Daneben sind für besonders wichtige oder schutzbedürftige Belange Vorranggebiete festgelegt, wie beispielsweise für Natur und Landschaft. In diesen haben die festgelegten Nutzungen Vorrang vor jeder anderen Inanspruchnahme. Die Begründung und der Umweltbericht enthalten weitergehende Ausführungen und dienen der besseren Nachvollziehbarkeit. Die angesprochenen Waldflächen im Norden und Osten des Plangebietes sind Waldflächen im Sinne des Waldgesetzes, diese sind aber nicht in der zeichnerischen Darstellung des RROP als „Vorbehaltsgebiet Wald" dargestellt. In der in der zeichnerischen Darstellung des RROP werden regional bedeutsame

Lfd. Nr. Datum	Behörden, sonstige TÖB	Stellungnahme Kurzinhalt der Anregungen /Hinweise	Abwägung
		einen größeren Mindestabstand zum Wald erfordern. Durch die geplante Ausweisung als Wohnbaufläche würde dieser Abstand unterschritten. Im Rahmen der Abwägung der unterschiedlichen Belange wäre zu prüfen, ob ein unterschreiten zulässig ist. Die Notwendigkeit für ein Unterschreiten des Vorsorgeabstandes wäre nachvollziehbar zu begründen. Zum Waldabstand (s. RROP 2008 für den Großraum Braunschweig; Beschreibende Darstellung III, 2.2 Abs. 3; Begründung zu III, 2.2 Abs. 3) sei auf einen aktuellen Beschluss des OVG Lüneburg zum Waldabstand v. 8. Mai 2018, 1 MN 25/18 hingewiesen. (*Nicht auffindbar: Vermutlich sollte auf den Beschluss des OVG Lüneburg 1. Senat, Waldabstand in der Abwägung -Zu den Anforderungen an die Verringerung der raumordnungsrechtlich vorgesehenen Abstände zum Waldrand - Beschluss vom 15.06.2017, 1 MN 3/17,hingewiesen werden.)*	Waldflächen als "Vorbehaltsgebiet Wald" festgelegt. Die Festlegung dient der Sicherung und Entwicklung ihrer ökologischen, ökonomischen und sozialen Funktionen. Aus Gründen der Darstellbarkeit werden sie ab einer Flächengröße von 2,5 ha in der zeichnerischen Darstellung wiedergegeben. Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sollen so abgestimmt werden, dass diese Gebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden. (LROP 3.2.1 01) „Vorbehaltsgebiete Wald" sind nur in größeren über 100-Meter-Entfernungen (ca. 150 m) zum Geltungsbereich ausgewiesen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der zeichnerischen Darstellung des RROP als Siedlungsbereich dargestellt. Des Weiteren sind die angrenzenden Flächen im Westen, im Süden und sogar im Osten als Siedlungsbereiche ausgewiesen. Die Waldflächen sind in einem Abstand von ca. 150 m in der zeichnerischen Darstellung des RROP ausgewiesen und nicht in direkter Nachbarschaft zum Planbereich. Daher werden aus raumordnerischer Sicht die Abstände zu dargestellten Waldflächen gemäß Abschnitt III Ziffer 2.2 Abs.3 RROP 2008 formal eingehalten. Zusätzlich grenzt der Bebauungsplan im Norden an ein „Vorranggebiet Natur und Landschaft“, das auch als Vorbehaltsgebiet „Ruhige Erholung“ ausgewiesen ist. Mit „Vorranggebiet Natur und Landschaft" werden in der zeichnerischen Darstellung für den Naturschutz wertvolle Gebiete festgelegt, die von internationaler, nationaler, landesweiter und regionaler Bedeutung sind. In diesen Gebieten müssen alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen mit der vorrangigen Zweckbestimmung vereinbar sein. An „Vorranggebiete Natur und Landschaft" angrenzende oder ergänzende ökologisch relevante Landschaftsteile, die für räumliche Entwicklung der Gebiete sowie für den Naturschutz und für die großräumige ökologische Vernetzung von besonderer regionaler Bedeutung sind, sind in der zeichnerischen Darstellung ebenfalls als „Vorranggebiet Natur und Landschaft" festgelegt. (LROP 3.1.2 05) Eine Darstellung der südlich angrenzenden Bereiche (Geltungsbereich des vorliegenden B-Plans) als „Vorranggebiet Natur und Landschaft" in der zeichnerischen Darstellung ist nicht festgelegt. Es kann davon formal ausgegangen werden, das für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aus raumordnerischer Sicht keine bedeutende ökologische Relevanz aus der Nachbarschaft zum „Vorranggebiet Natur und Landschaft" hergeleitet werden kann und keine Einschränkung der geplanten Siedlungsentwicklung vorliegt. Als Vorranggebiet „Ruhige Erholung“ sollen Flächen mit Bedeutung und Eignung für

Lfd. Nr. Datum	Behörden, sonstige TÖB	Stellungnahme Kurzinhalt der Anregungen /Hinweise	Abwägung
			Erholung und Tourismus gesichert und entwickelt werden. Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sollen so abgestimmt werden, dass diese Gebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden. Der regionalplanerische Grundsatz erfordert in der kommunalen Bauleitplanung eine Auseinandersetzung im Zuge der Abwägung und soll insbesondere in waldarmen Naturräumen sowie innerhalb von „Vorranggebieten Natur und Landschaft" und „Vorranggebieten Ruhige Erholung in Natur und Landschaft" zur Anwendung kommen. Gleichwohl wird im RROP dem Umstand Rechnung getragen, dass im Zuge der Siedlungsentwicklung gewichtige Gründe denkbar sind, die ein Unterschreiten des als grundsätzlich notwendig erachteten 100 m-Abstands unumgänglich machen können. Sofern aufgrund der örtlichen Situation (Wald im Siedlungsbereich), bei vorhandener Bebauung und Beanspruchung durch sonstige Planungen dieser Abstand nicht gewahrt werden kann bzw. unterschritten werden muss, soll Abstand zur Gefahrenabwehr eingehalten werden. Daher hat sich die Gemeinde Velpke intensiv mit den raumordnerischen und forstwirtschaftlichen Belangen auseinandergesetzt und diese mit den planerischen Auswirkungen auf das Baugebiet abgewogen. Aus raumordnerischer Sicht ist die Siedlungsentwicklung - besonders die Entwicklung von Wohnstätten - vorrangig auf das zentralörtliche System auszurichten. (LROP 1.1 02) Velpke hat innerhalb der Samtgemeinde der zentralörtlichen Zuweisung eines Grundzentrums zu erfüllen. Das Grundzentrum liegt auf der Siedlungsachse Wolfsburg - Danndorf - Velpke. Grundzentren, die im Bereich von Siedlungsachsen liegen, sind als Schwerpunktorte für die Siedlungsentwicklung auszugestalten. (LROP 2.2 01). Grundsätzlich sind die Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung von Velpke aufgrund der örtlichen Situation räumlich sehr begrenzt. Freie Bauplätze sind nicht vorhanden, das Potential der Innenentwicklung ist ausgeschöpft. Das LSG Velpker Schweiz mit hohem Waldanteil grenzt über weite Teile im Nordwesten, Norden und Nordosten direkt an das vorhandene Siedlungsgefüge. Vor diesem Hintergrund und einer anhaltenden Nachfrage nach Baugrundstücken hat die Gemeinde Velpke daher ein Entwicklungskonzept erstellt. Das Entwicklungskonzept diente der Entscheidungsfindung für die weitere bauliche Entwicklung in Velpke. Im Rahmen der Untersuchung hat sich ergeben, dass innerhalb des Siedlungsgefüges nur im geringen Umfang Freiflächen und Baulücken, die unter

Lfd. Nr. Datum	Behörden, sonstige TÖB	Stellungnahme Kurzinhalt der Anregungen /Hinweise	Abwägung
			ortsplanerischen Gesichtspunkten für eine Bebauung geeignet wären, vorhanden sind. Als freie potentielle Wohnbauflächen bieten sich zunächst ausschließlich die Änderungsbereiche der aktuellen 51. FNP-Änderung an. Der südliche Änderungsbereich entspricht dem Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes. Andere Bauflächen am südlichen Ortsrand sind aus Immissionsgründen (Kläranlage, störende Gewerbe- und Industriebetriebe nicht möglich. Alternativen stehen nicht zur Verfügung. In Anbetracht mangelnder Alternativen setzt sich die Gemeinde ausführlich mit den `Randbedingungen´ des Baugebietes auseinander. Die Randbedingungen ergeben sich aus der Nachbarschaft zum „Vorranggebiet Natur und Landschaft", zu den Waldflächen und deren raumordnerischen und naturschutzrechtlichen Anforderungen, die zu beachten sind. Bei der Fläche „Vorranggebiet Natur und Landschaft" handelt es sich um eine ehemalige Bodenabbaufläche, auf der sich über Jahrzehnte ein naturnaher Komplex von mehreren, meist kleinen Gewässern und Gehölzen unterschiedlichen Typs über Jahrzehnte entwickelt hat. Ein Teil der Biotope ist gesetzlich geschützt. Weiterhin handelt es sich um einen für den Naturschutz wertvollen Bereich von landesweiter Bedeutung (Nr. 35300098). Die Gehölze sind nach NWaldLG juristisch als Wald einzustufen. Die Fläche ist auch Teil des großflächigen LSG Velpker Schweiz, das umfangreiche Flächen nördlich der Ortslage von Velpke erfasst. Das dargestellte „Vorranggebiet Natur und Landschaft" hat eine Flächengröße von über 26 ha und weist einen längenmäßigen Umfang von ca. 2.250 m auf. Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird das Vorranggebiet im Südwesten auf einer Länge von nur rd. 125 m tangiert, das entspricht ca. 5 % des gesamten Umfanges. Im Verhältnis zur Gesamtgröße sind die `Berührungspunkte´ und mögliche Einschränkungen durch das Baugebiet zu betrachten. Dem Vorschlag, im Rahmen einer Umweltprüfung u. a. zu klären, ob sich im Wald störungsempfindliche gefährdete oder geschützte Tierarten befinden, wurde gefolgt. Zur Beurteilung möglicher Beeinträchtigungen durch die geplante Wohnbebauung wurde in Abstimmung mit der UNB eine naturschutz- und artenschutzrechtliche Umweltprüfung vorgenommen. Entsprechend dem Ergebnis der Potentialanalyse können durch das Neubaugebiet

Lfd. Nr. Datum	Behörden, sonstige TÖB	Stellungnahme Kurzinhalt der Anregungen /Hinweise	Abwägung
			potentiell mögliche Störungen mit artenschutzrechtlichen Maßnahmen ausgeglichen werden. Diese wurden u.a. als kleiner Waldsaum und Pflanzstreifen festgesetzt. In die Abwägung gestellt wurde auch das bestehende benachbarte Baugebiet `Sandkamp´, An den vorhandenen Abstand zum „Vorranggebiet Natur und Landschaft" hat sich die Gemeinde orientiert. Neben der Berücksichtigung der Ziele der Raumordnung, der Belange des Umwelt- und Naturschutzes, der Belange der Forstwirtschaft einerseits sind andererseits die Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Berücksichtigung der besonderen örtlichen Situation von Velpke mit sehr begrenzten Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung gegenüber zu stellen und untereinander abzuwägen. Die Notwendigkeit für ein Unterschreiten des pauschalen Vorsorgeabstandes von 100 m kann nachvollziehbar begründet werden und wurde mit dem Regionalverband Großraum Braunschweig einvernehmlich abgestimmt.
		Hinweise Waldabstand zur Gefahrenabwehr Sofern aufgrund der örtlichen Situation (Wald im Siedlungsbereich), bei vorhandener Bebauung und Beanspruchung durch sonstige Planungen der vorsorgliche Abstand (100 m) nicht gewahrt werden kann, bzw. unterschritten werden muss (besondere Begründung erforderlich), wird in der Begründung des RROP 2008 gefordert, dass in Abstimmung mit der Wald- / Forstbehörde ein Mindestabstand zur Gefahrenabwehr eingehalten werden soll (RROP Begründung zu III, 2.2 Abs. 3). Der Abstand sollte mindestens der vollen Baumlänge eines ausgewachsenen Baumes entsprechen, da eine Gefährdung vom ganzen Baum ausgeht, sowohl von seiner Krone wie auch von seinem Stamm. Die Höhe, das heißt der Bereich der Sicherheitszone, ist von der aufstockenden Baumart und den Standortsverhältnissen abhängig. Sie kann von ca. 15 – 20 m (z.B. Kiefer, Eiche auf schwachem Standort) bis zu 40 – 50 m (z.B. Buche, Douglasie auf gutem Standort) betragen. Unter den örtlichen Verhältnissen gehe ich von einem Mindestabstand von 20 bis 25 m aus. Die Einhaltung dieses Mindestabstandes zur Gefahrenabwehr wäre im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu gewährleisten.	**Die Hinweise werden beachtet.** Die nördlich und östlich des Plangebietes vorhandenen Gehölze sind nach *Niedersächsischem Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung* (NWaldLG) als Wald einzustufen. Daher sind die forstwirtschaftlichen Belange zu berücksichtigen. Allgemeine Waldabstände zur Gefahrenabwehr werden im NWaldLG nicht festgelegt. Der von der Forstbehörde in Abwägung gestellte Abstand von 20 bis 25 m zur Wohnbebauung wird aus der Baumlänge der benachbarten Gehölze abgeleitet, um bei Windwurf Schäden an Gebäuden und Schadensansprüche zu vermeiden. Zweck der Waldabstandsvorschriften ist der Schutz von Leben und Gesundheit der Nutzer baulicher Anlagen. Dabei steht der Schutz von Personen im Vordergrund, die sich im Gebäude aufhalten. Gefahren drohen vor allem dann, wenn Waldbäume und abbrechende Äste infolge Windwurfs auf bauliche Anlagen fallen. Des Weiteren soll durch den Waldabstand der Waldbrandgefahr entgegen gewirkt werden. Darüber hinaus gelten erhöhte Anforderungen an die Verkehrssicherungspflicht des Waldbesitzers. Vorgeschlagen wird die Festlegung einer (öffentlichen) Grünfläche zur Abstandssicherung. Dadurch kann gleichzeitig die Problematik der verbotenen Abfallbeseitigung in Bezug auf das Verbringen von Gartenabfällen durch die nicht mehr direkt an Wald angrenzenden Grundstücksanlieger verhindert werden.

Lfd. Nr. Datum	Behörden, sonstige TÖB	Stellungnahme Kurzinhalt der Anregungen /Hinweise	Abwägung
		Der Mindestabstand zur Gefahrenabwehr könnte durch die Festlegung einer (öffentlichen) Grünfläche gewährleistet werden. Die Lösung den Gefahrenabwehrbereich zum Wald über eine Grünfläche zu gewährleisten ist im Vergleich zu direkt angrenzenden Baugrundstücken und einer Abstandsregelung über Baugrenzen zunächst einmal ein Vorteil, sowohl hinsichtlich genehmigungsfreier baulicher Anlagen wie auch in Bezug auf das Verbringen von Gartenabfällen in den Waldbereich (verbotene Abfallbeseitigung), wie bei direkt an Wald angrenzenden Privatgrundstücken öfter zu beobachten. Dieses wird bei einer öffentlichen Grünfläche natürlich eher verhindert bzw. zumindest erschwert als bei einer privaten Grünfläche.	Den Anregungen wird teilweise gefolgt: Zur Beachtung der Waldbrandgefahr wird für die direkt an den Wald angrenzenden Baugrundstücke ein Verbot von offenen Feuerstellen festgesetzt. Die zeitliche Beschränkung wurde aus dem NWaldLG übernommen. In Abwägung der Anforderungen zum Waldabstand zur Gefahrenabwehr ist im Anschluss an die Waldflächen eine 3 m breite öffentliche Grünfläche festgesetzt worden. Diese Fläche dient dem arten- und naturschutzrechtlichem Ausgleich und wird als Brachfläche hergestellt. Diese Maßnahme entspricht dem Ergebnis und den Empfehlungen der artenschutzrechtlichen Untersuchung und wurde mit der UNB abgestimmt. Dieser Waldsaumstreifen schafft insbesondere artengerechte Lebensräume für schutzbedürftige Vogelarten. Weiterhin wird durch den Waldsaum ein sinnvoller Übergang zu dem anschließenden Wohngrundstücken bewirkt. Auf den Grundstücken in Nachbarschaft zur östlichen Waldfläche wird durch die Lage der festgesetzten überbaubaren Flächen, zunächst ein 4m breiter, weiterer Streifen von einer Bebauung ausgeschlossen, so dass als Übergang zu den Waldflächen insgesamt ein 7 m breiter Bereich aus Gartenflächen und Bracheflächen entsteht. Die Breite von 7 m entspricht nicht dem geforderten Abstand von 20 m zur Gefahrenabwehr. Ein weiteres Verschieben der zulässigen Bebauung lässt sich nicht umsetzen, da aufgrund der Gesamtbreite des Plangebietes ein neues, unwirtschaftliches Erschließungskonzept unweigerlich die Folge wäre. In Ermangelung von verfügbaren Abstandsflächen wurde zunächst das Risiko durch Windwurf betrachtet und bewertet. Da Starkwinde in unseren Regionen fast ausschließlich aus westlichen Windrichtungen auftreten, sind durch die zu erwartende Wurfrichtung bei Windbruch von Bäumen keine Gefahren für Baugrundstücke erkennbar. Des Weiteren wird die Gemeinde mit dem Eigentümer der Waldflächen einvernehmliche Vereinbarungen zu haftungsrechtlichen Fragen u.a. bei umstürzenden Bäumen im Zusammenhang mit der Verkehrssicherungspflicht treffen. Aus eigenem Interesse wird die Gemeinde dafür Sorge tragen, dass der Gehölzbestand des angrenzenden Waldstücks regelmäßig kontrolliert und bei Bedarf Pflegemaßnahmen durchgeführt werden, um mögliche Gefahren durch Windbruch und Windwurf frühzeitig zu verhindern. Innerhalb von bebauten Ortslagen stellt dies eine üblicherweise vorkommende Situation dar, dass Siedlungsgehölze sich in der unmittelbaren Umgebung zu baulichen Anlagen befinden. Entscheidend für die Bewertung ist immer die

Lfd. Nr. Datum	Behörden, sonstige TÖB	Stellungnahme Kurzinhalt der Anregungen /Hinweise	Abwägung
			konkrete Gefahrenlage (BVerwG vom 18.06.1997, BauR 1997, 807). Erwähnt sei auch, dass nach niedersächsischem Nachbarrechtsgesetz Waldungen mit Gehölzen über 4 m Höhe von den Nachbargrundstücken einen Abstand von 8 m Abstand einzuhalten sollten. (§ 58 NNachbG – Grenzabstände). Mittelfristig wird die Gemeinde veranlassen, dass auf der östlich angrenzenden Waldfläche entsprechend dem Rekultivierungsplan der ehemaligen Bauschuttdeponie die Herstellung eines als Waldsaum festgelegten 10m breiten Strauchgürtels erfolgt. Mit den getroffenen Festsetzungen werden in Abwägung der unterschiedlichen Belange die Interessen der Forstwirtschaft und des Natur- und Artenschutzes berücksichtigt sowie den Wohnbedürfnissen und der Eigentumsbildung der Bevölkerung als auch den Anforderungen der Ortsentwicklung entsprochen. Mit dem Landkreis Helmstedt, der gem. § 43 NWaldLG die Aufgaben als zuständige Wald- /Forstbehörde wahrnimmt, erfolgte die Abstimmung über den Abstand zur Gefahrenabwehr.
26.	Industrie- und Handelskammer Braunschweig		
27.	Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade		
28.	Bischöfliches Generalvikariat Hildesheim		
29.	Ev.-luth. Landeskirche Braunschweig		
30.	Agentur für Arbeit		
31.	Finanzamt Helmstedt		
32.	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA)		

Lfd. Nr. Datum	Behörden, sonstige TÖB	Stellungnahme Kurzinhalt der Anregungen /Hinweise	Abwägung
33.	Freiwillige Feuerwehr		
34. 30.03.20	Der Samtgemeindedirektor als örtlicher Selbstschutzleiter	Keine Bedenken	
35 25.03.20	LGLN - Katasteramt Helmstedt	Keine Bedenken	
36. 17.04.20	Polizeiinspektion Helmstedt	Keine Bedenken	
37.	Regionalverband Großraum Braunschweig		
38.	Staatliches Baumanagement Braunschweig		
39	NABU Niedersachsen		
	Interessenverbände		
IV 1. 04.05.20	Nds. Landvolk	**Bedenken** Der Geltungsbereich A erfasst eine Fläche von ca. 3,3 ha. Diese Fläche wurde bisher landwirtschaftlich genutzt und liegt im Osten der Ortslage. 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 Velpke nicht zur Verfügung. In Niedersachsen bewegt sich der Flächenverbrauch für Siedlungs- und Verkehrszwecke nach wie vor auf hohem Niveau und geht vor allem zu Lasten der Landwirtschaft. Grund und Boden ist eine endliche Ressource und sollte so knapp wie möglich gehalten werden. Dies gilt unter anderem auch für die Regelung der Ausgleichsflächen. Wir können der Umsetzung des Verfahrens nicht zustimmen.	**Die Ausweisung von Wohnbauflächen wird beibehalten.** 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 Ziele der Bauleitplanung (§ 1 Absatz 3 Satz 1) angemessen zu berücksichtigen. Im Übrigen unterliegen die davon berührten Belange der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB. Velpke hat entsprechend seiner landes- und regionalplanerischen Zuordnung die Aufgabe eines Grundzentrums zu erfüllen. Das Grundzentrum verfügt über eine gesicherte Ausstattung mit Einzelhandelsbetrieben mit leistungsfähigen Strukturen im Bereich der Nahversorgung. Im Bereich der allgemeinbildenden Schulen ist eine gehobene Infrastruktur in Velpke vorhanden. In der Gemeinde Velpke sind keine freien Bauplätze vorhanden. Zur Erfüllung der

Lfd. Nr. Datum	Behörden, sonstige TÖB	Stellungnahme Kurzinhalt der Anregungen /Hinweise	Abwägung
			zugewiesenen Aufgabe als Grundzentrum und der anhaltenden Nachfrage nach Baugrundstücken sollen in der Gemeinde Velpke zur Stärkung des Wohnstandortes neue Bauflächen bedarfsgerecht entwickelt werden. Vor diesem Hintergrund hat die Gemeinde Velpke ein Entwicklungskonzept erstellt, dass der Entscheidungsfindung für die weitere bauliche Entwicklung in Velpke dient. Die geeignetsten Entwicklungsmöglichkeiten für zukünftige Wohnbauflächen wurden unter räumlich-funktionalen, wirtschaftlichen und gestalterischen Gesichtspunkten untersucht, bewertet und ausgewählt. Im Rahmen der Untersuchung wurde zunächst auf der Grundlage einer Luftbildauswertung und einer örtlichen Bestandsaufnahme das Potential an innerörtlichen Frei- und Brachflächen und Baulücken ermittelt, mit dem Ergebnis, dass innerhalb des Siedlungsgefüges nur unwesentlich Freiflächen und Baulücken, die unter ortsplanerischen Gesichtspunkten für eine Nachverdichtung geeignet wären, vorhanden sind. Aufgrund der nicht vorhandenen Möglichkeiten der Innenentwicklung, sollen entsprechend dem Ergebnis des Entwicklungskonzeptes Flächen im Nordosten der Ortslage im Rahmen der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung als Wohnbauland ausgewiesen werden. Diese Baugebiete stellen eine sinnvolle Arrondierung der Ortslage dar und fügen sich mit der Nutzungsstruktur in die vorhandenen, benachbarten Siedlungsteile ein. Sie lassen sich mit einem angemessenen Aufwand in das vorhandene Netz der Erschließungsstraßen problemlos einbinden. Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf sowie öffentliche Einrichtungen wie Schule und Kindergarten sind fußläufig oder mit dem Rad gut erreichbar. Die Naherholungsflächen der Velpker Schweiz liegen in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Baugebieten. Diese Ausweisung ist mit dem nicht vermeidbaren Verlust von landwirtschaftlichen Flächen verbunden. Die ausgewählten landwirtschaftlichen Flächen sind `Restflächen´, die zwischen den bestehenden Siedlungsteilen und Waldflächen des Landschaftsschutzgebietes Velpker Schweiz liegen und deren Erreichbarkeit eingeschränkt ist. Weiterhin ist die natürliche Fruchtbarkeit der sandigen Böden ist auf beiden Flächen aufgrund der geringen bis mittleren Austauschkapazität verhältnismäßig gering. Die Verfügbarkeit landwirtschaftlicher Flächen ist für die Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe von grundlegender Bedeutung. Deshalb soll die Umwidmung von landwirtschaftlichen Flächen auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt werden, um Beeinträchtigungen der Landwirtschaft so weit wie möglich zu vermeiden.

Lfd. Nr. Datum	Behörden, sonstige TÖB	Stellungnahme Kurzinhalt der Anregungen /Hinweise	Abwägung
			Die natürliche Fruchtbarkeit der sandigen Böden ist auf beiden Flächen aufgrund der geringen bis mittleren Austauschkapazität verhältnismäßig gering. Unter Abwägung und Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Bevölkerungsentwicklung sowie der Fortentwicklung vorhandener Ortsteile wird die Umwidmung von landwirtschaftlichen Flächen vorrangig gegenüber einem Erhalt der landwirtschaftlichen Nutzung beurteilt.

Nachbargemeinden und Mitgliedsgemeinden

N 1.	Stadt Wolfsburg		
N 2. 15.04.20	Stadt Oebisfelde	Keine Bedenken	
N 3. 27.04.20	Gemeinde Danndorf	Keine Bedenken	
N 4. 06.05.20	Gemeinde Grafhorst	Keine Bedenken	
N 5. 05.05.20	Gemeinde Bahrdorf	Keine Bedenken	
MN6. 05.05.20	Gemeinde Groß Twülpstedt	Keine Bedenken	

Private Stellungnahmen gem. § 3 (2) Öffentliche Auslegung

P 1. 27.04.20	Dieter Gombert Am Schwarzen Wege 49 38458 Velpke.	**Bedenken** **Allgemeine Hinweise** Als Eigentümer eines Randgrundstückes des Baugebietes „Sandweg“ in direkter Nachbarschaft zum aktuell umplanten Baugebiet „Hasenberg“ / „östliches Seniorenzentrum“ und damit als betroffener Bürger verfolge ich das o.a. Planungsvorhaben mit größtem Interesse. Daher habe ich schon im Vorfeld im Rahmen der in den jeweiligen Samt-/ Gemeinderatssitzungen behandelten Tagesordnungspunkte zu diesem Thema sowohl der Verwaltung der Samtgemeinde Velpke wie auch dem Rat der Gemeinde Velpke bereits zwei Schreiben (vom 18.02.2018 und 13.12.2018) mit Fragen dazu und der Bitte um Stellungnahme überreicht, zu denen ich bis heute keine Rückantwort erhalten habe. Bei der Sichtung der jetzt im Auslegungsverfahren veröffentlichten Unterlagen sind mir einige Punkte aufgefallen, bei denen ich erhebliche Bedenken, auch in Bezug auf die Rechtmäßigkeit anmelde (im Hinblick auf die Begründung, die bei der Erstellung praktizierte Vorgehensweise und die Angemessenheit der vorgenommenen Abwägungen). Diese Bedenken teile ich mit einer Anzahl von weiteren betroffenen Bürgern. Meine Zielsetzung, Ihnen eine gemeinsam konzipierte, ausführliche Stellungnahme mit allen, mir / uns bislang bekannten und zugetragenen Argumenten zuzuleiten, konnte wegen des aktuell nicht abzuleistenden Abstimmaufwandes auf Grundlage der allgemein verordneten Beschränkungen im Rahmen der Corona Pandemie nicht realisiert werden, so dass ich mich, auch aus Zeitgründen, entschieden habe, meine Bedenken ohne Anspruch auf Vollständigkeit in der vorliegenden Form bei Ihnen zu platzieren. Da ich davon ausgehe, dass Ihnen in Ihrer Verwaltungsfunktion die Gesamtkoordination der Ausarbeitung und Entscheidungsvorbereitung und anschließende Umsetzung von Bebauungsplänen (deren Erstellung ja eine Gemeinschaftsproduktion von zahlreichen Mitarbeitern der Samtgemeindeverwaltung, politischen Entscheidungsträgern und externen Beratern sowie nicht zuletzt unter Beteiligung diverser Behörden und anderer relevanter Stellen ist) obliegt, bitte ich Sie, meine Stellungnahme an die jeweils zuständigen Bearbeitungsstellen zu verteilen, von denen ich dann eine (ggf. auch über Sie koordinativ zusammengefasste) eindeutige und nachvollziehbare Beantwortung, eine adäquate Behandlung bei Abwägungen sowie Einbeziehung in die weiteren Planungsaktivitäten resp.	**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

		in die Entscheidungsfindung durch die politischen Entscheidungsträger erwarten kann und auch erwarte. In der Gesamtheit sind die Planungsunterlagen recht ausführlich gehalten (wenn auch einzelne Punkte mehrfach ausgeführt wurden). Daher ist meine Stellungnahme auch umfangreicher als erwartet ausgefallen. Ich möchte noch darauf hinweisen, dass bei der Lektüre der einzelnen Unterlagen der Anteil der hinterfragungswürdigen Punkte für mich nicht kleiner, sondern eher größer geworden ist. Ich versuche aber, mich auf Problemschwerpunkte aus meiner Sicht zu fokussieren. Im Laufe des Jahres 2017 wurde bereits die Änderung des Flächennutzungsplanes für den „Hasenberg“ beschlossen und am 07.12.2017 der Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans für das Gebiet östlich des Seniorenzentrums gefasst. Gemäß Beschluss des Samtgemeinderates Velpke vom 13.03.2018 wurde dann entschieden, beide Bereiche zusammenzufassen und zu bearbeiten. Die Begründung hierzu, dass beide Bereiche ja unmittelbar aneinandergrenzen, kann zwar beim Blick auf die Ortskarte, die eine deutliche Trennung der beiden Gebiete zeigt, nicht nachvollzogen werden, ich habe jedoch einiges Verständnis für das Vorgehen, wenn es darum geht, Zeit und Kosten für Doppelarbeiten bei ähnlichen Bearbeitungspunkten, wie z.B. Begründung der Vorhaben, Umweltbericht, gemeinsame Nähe zum Landschaftsschutzgebiet etc .zu vermeiden. Da einige Problemfelder jedoch zusammenhängend auch besser beurteilt werden können und Flächennutzungspläne ja auch die Grundvorgaben für nachfolgende Bebauungspläne bilden, werde ich ähnlich vorgehen und meine Ausführungen sowohl auf die 51. Änderung des Flächennutzungsplanes als auch auf den parallel ausliegenden Bebauungsplan „Hasenberg“ (und ggf. „östliches Seniorenzentrum“) beziehen und sie Ihnen parallel unter anderem Betreff auch als Bürger-Stellungnahme zu dem Bebauungsplan „Hasenberg“ zuleiten. **Bürger-Stellungnahme zum Bebauungsplan Hasenberg Gemeinde Velpke** **1.) Historie** Auf Basis des Entwicklungskonzeptes Velpke (Stichwort „Helikopterblick“) vom Aug. 2017 wurde festgestellt und auch so in die 51. Änderung des Flächennut-	Zu 1. **Antwort** Die im Entwicklungskonzept vorgeschlagene Baufläche „Östlich Seniorenzentrum“

		zungsplanes eingearbeitet, dass zu einer Erweiterung des Wohnraumes in Velpke nach dem Baugebiet „Hasenberg“ eigentlich nur das Gebiet „östliches Seniorenzentrum“ übrig bliebe (Seite 21), zumal eine Einbindung an das Ortszentrum gewährleistet sei und eine äußere Erschließung über Mittelweg und die vorhandenen Erschließungsstraßen (gem. Skizze auf kurzem Wege) möglich sei (Seite 23). An Umweltbelange und eine problematische Nähe zum Landschaftsschutzgebiet wurden anscheinend keine intensiven Gedanken verschwendet. Zum Eklat zu diesem Thema kam es bereits auf der 08. Sitzung des Gemeinderates Velpke am 07.12.2017. Der Vorsitzende des Samtgemeinderates, Herbert Groenke, auch Grundstückseigentümer im Baugebiet „Sandweg“ direkt am Baugebiet „östliches Seniorenzentrum“ gelegen, (der gem. WN vom 08.01.2019 äußerte, dass sie (die SPD-Fraktion) dieses Baugebiet eigentlich gar nicht haben wollte), setzte eine Sitzungsunterbrechung durch, weil seiner Ansicht nach die vorgesehene Zuwegung zum Baugebiet über einen Straßenzug mit „bereits schwerer Belastung“ gar nicht ginge und er massiv eine alternative Zuwegung über das Baugebiet „Hasenberg“ einforderte, ohne die die erforderliche Zustimmung der SPD zum Aufstellungsbeschluss der Bebauungsplans nicht erteilt werden würde (gem. WN vom 09.12.2017). *➔ Hier ist die **Frage** zu stellen, warum alternativ mögliche Baugebiete z.B. im Südwesten von Velpke, die (aus Richtung Helmstedt kommend) lediglich auf Grund eines erhaltenswertes Orts- und Landschaftsbildes (!) (S.17 „Helikopterblick“) ausgeschlossen wurden, nicht weiterverfolgt wurde, als sich beim Baugebiet “östlichen Seniorenzentrum“ ein derart erhebliches Konfliktpotential abzeichnete?* **2.) Notwendigkeit zur 51. Änderung des Flächennutzungsplanes** **Hinweise:** **Zur Erschließung des Baugebietes „Östlich Seniorenzentrum“** Kurz nach Einweihung des Velpker Kindergartens „An der Schule“ und der Verbauung einer Freifläche zu einer möglichen Erweiterung wurde die Notwendigkeit des Baues eines weiteren Kindergartens erkannt. Da die Entscheidung zur Projektrealisierung auf ein Gelände am Haseldamm nördlich des aktuell in der Fertigstellung befindlichen Seniorenwohnheims fiel, ist eine notwendige Änderung des Flächennutzungsplanes „östliches Seniorenzentrum“ selbstredend nachvollziebar. Da bei der Entscheidungsfindung keinerlei Bedenken wegen einer erhöhten Belastung durch den täglichen An- und Abtransport der Kinder bekannt wurden, kann man davon ausgehen, dass dieses Thema als	wird weiterhin favorisiert. Die geplante verkehrliche Teil-Erschließung des Baugebietes über den „Hasenberg“ beruht auf den in der Stellungnahme erwähnten, politischen Beschluss. **Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.** Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes werden nur die Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge dargestellt. Die konkrete verkehrliche Erschließung wird im Rahmen der verbindlichen Bebauungspläne festgelegt. Der politische Beschluss zur Erschließung des Baugebietes „Östlich Seniorenzentrum“ sieht für den südlichen Teilbereich des Baugebietes eine Erschließung von der Oebisfelder Straße über das Baugebiet Hasenberg vor. Der nördliche Teilbereich des Baugebietes soll westlich des Seniorenzentrums über den Haseldamm angebunden werden.

		irrelevant eingestuft wurde, obwohl hiervon der gleiche Straßenzug, wie unter Pkt. 1.) erwähnt bis zur Abzweigung Mittelweg / Haseldamm, belastet wird. Hieraus ergibt sich die Schlussfolgerung, dass die politischen Entscheidungsträger nur das kurze Stück Mittelweg vom Abzweig Haseldamm bis zum Seniorenheim (Abzweig Mittelweg zum Sandweg) als schwer belastet ansehen (und in Zukunft ggf. das kurze, bis heute nicht belastete Stück: Fortsetzung des Mittelweges bis zum östlichen Ende des Seniorenheims (Einmündung in das geplante Baugebiet „östliches Seniorenzentrum“), das heute in guter Beschaffenheit und ausreichender Breite sporadisch als Wirtschaftsweg der Feldmarkinteressengemeinschaft genutzt wird). *➔ Schon aus o.a. Sachverhalt heraus werden die Entscheidungsträger aufgefordert, Ihren damaligen Beschluss, eine Anbindung des Baugebietes „östliches Seniorenzentrum“ über das Baugebiet „Hasenberg“ zu realisieren, zu überdenken und abzuändern. (Weitere Argumente zu diesem Thema siehe unten.)* Die Entscheidung des Samtgemeinderates Velpke vom 13.03.2018, die Bearbeitung der Flächennutzungspläne „Hasenberg“ und „östliches Seniorenzentrum“ zusammenzulegen war ein weiterer Grund zur 51. Änderung des Flächennutzungsplans. Bei Durchsicht des Auslegungsexemplars fällt auf, dass in den Skizze der 51. Änderung des Flächennutzungsplanes „alte Darstellung“ der nördliche Teil des Plangebietes „östliches Seniorenzentrum“ zu geschätzt 80% als Landwirtschaftsfläche und ein kleiner Teil im Westen als Sonderbaufläche ausgewiesen wird, der südliche Teil jedoch schon flächennutzungsplanerisch bereits als Wohngebiet geführt wird. In der Skizze „Neuplanung“ wird der landwirtschaftliche Teil im Norden und das Sondergebiet im Westen zum Planbereich im Rahmen des Geltungsbereiches der 51. Änderung des Flächennutzungsplans des Baugebietes „östliches Seniorenheim“ umgewidmet, während der südliche Teil folgerichtig als bereits ausgewiesenes Wohngebiet im Rahmen des alten Geltungsbereiches verbleibt. Da ich annahm, dass hier dem Ersteller der Unterlage ein darstellerischer Fehler unterlaufen wäre, habe ich mich mit der Verwaltung der Samtgemeinde in Verbindung gesetzt, von der ich die Rückinformation erhielt, dass die Darstellung in den ausgelegten Unterlagen richtig und so gewollt sei. Nach meinem Verständ-	Der Bebauungsplan Hasenberg berücksichtigt den politischen Beschluss in der Form, dass ein Straßenanschluss bis zum Mittelweg festgesetzt wird.

		nis bedeutet dies, dass sich die im Rahmen der 51. Änderung des Flächennutzungsplans vorzunehmenden Festlegungen gem. der aktuellen Auslegungsunterlagen jetzt auf 100 % der Fläche des Gebietes „Hasenberg“ und nur auf eine nördliche Teilfläche des Gebietes „östliches Seniorenzentrum“ beziehen, während die weitere Beplanung der südliche Teilfläche des Gebietes „östliches Seniorenzentrum“ auf einem anderen Flächennutzungsplanungsstand basieren würde. Eine vorgenommene Prüfung ergab, dass die fragliche südlich gelegene Fläche bereits im ursprünglichen Flächennutzungsplan aus Juni 1977 (!) als Wohngebiet ausgewiesen wurde und danach planerisch nicht mehr angefasst wurde (mit Ausnahme der westlichen Fläche im Zuge der Ausplanung des Seniorenheims am Mittelweg). Eine kurze Sichtung dieses Ur-Flächennutzungsplanes ergab, dass Belange, die in der 51. Änderung des Flächennutzungsplans und im Bebauungsplanentwurf „Hasenberg“ akribisch hinsichtlich diverser Schutzgüter, insbesondere in Richtung, Umwelt, Natur, Landschaft und Erholung behandelt und abgewogen wurden, vor 43 Jahres nur eine fragmentarische Rolle spielten. Die einzige Forderung, die ich erkennen konnte, war, dass im Interesse einer Erhöhung des Freizeitwertes des gesamten Planungsraumes auf eine verbesserte Zugänglichkeit der bewaldeten Landschaftsteile für die Öffentlichkeit zu achten sei. Da die Fassungen der beiden Flächennutzungspläne erheblich voneinander abweichen, wird der Beschluss des Samtgemeinderates vom 13.03.2018, die beiden Baugebiete „Hasenberg“ und „östliches Seniorenzentrum“ insgesamt zusammenzufassen, konterkariert. **Frage:** *➔ Hier wird um Aufklärung gebeten, wie im Rahmen der Bauleitplanung die Erstellung eines Bebauungsplanes für ein einheitliches Gebiet „östliches Seniorenzentrum“ auf Basis zweier erheblich unterschiedlicher Flächennutzungsplanungsstände bewerkstelligt werden soll, was ich für praktisch und rechtlich unmöglich halte.* **3.) Durchführung der Abwägungen im Flächenplanänderungs- und im Bebauungsplanverfahren** In den ausgelegten Unterlagen zur 51. Änderung des Flächennutzungsplanes „Hasenberg“ / „östliches Seniorenzentrum“ und des Bebauungsplanes „Hasenberg“ (jeweils Begründung und Umweltbericht) wird erheblicher Aufwand betrieben, die übergeordneten Vorgaben zur Raumentwicklung in ihrer Bedeutung und mit den jeweiligen Aufgabenstellungen darzustellen, wie LROP (Landesraumordnungsprogramm), RROP (Regionales Raumordnungsprogramm), LRP	**Antwort:** Die Ausarbeitung eines Bebauungsplanes auf der Grundlage zweier unterschiedlicher (zeitlicher) Flächennutzungsplanstände ist planungsrechtlich problemlos.

		(Landschaftsrahmenplan des Landkreises), LSG (Landschaftsschutzgebiet). Zum RROP werden beispielsweise die 4 Bestandteile erläutert: beschreibende und zeichnerische Darstellung, Begründung und Umweltbericht. Die beschreibende Darstellung umfasst Leitbilder, Grundsätze und Ziele, wobei die Ziele verbindlich beachtet werden müssen, die Grundsätze jedoch abgewogen werden können. **Waldabstand nach RROP** *➔ Es ist zwar nachvollziehbar, dass zwischen Vorranggebiet Wald und nur Wald unterschieden werden kann und es ist auch nachvollziehbar, dass bei Vorliegen von Grundsätzen durch die planenden Instanzen nach eigenem pflichtgemäßen Ermessen der Samt-/ Gemeinde abgewogen werden kann. Nicht nachvollziehbar ist jedoch, dass bei Vorgabe eines erwünschten Abstandes von 100m von Waldgebieten und bei Hinweis auf die besonders schützenswerte Bedeutung des Waldrandes (insbesondere eines Landschaftsschutzgebietes) im Planbereich Baugebiet „Hasenberg“ nach intensiver Abwägung ein Abstand von nur noch 3m Pflanzstreifen nördlich sowie 3m Brachstreifen östlich des Baugebietes „Hasenberg“ als Ergebnis zu verzeichnen ist. Hinzu kommt, dass dieses Abwägungsergebnis auch in der 51. Änderung des Flächennutzungsplans „Hasenberg“ / „östliches Seniorenzentrum“ aufgenommen wurde und damit als Planungsgrundlage für das Baugebiet „östliches Seniorenzentrum“ (hier wiederum nur der nördlich und westlich gelegene Teilabschnitt) weitere Verwendung finden kann, mit der Folge, dass dann bei Ausplanung des Baugebietes „östliches Seniorenzentrum“ auch z.B. bis auf 3m Abstand an das sich östlich anschließende Landschaftsschutzgebiet herangegangen werden könnte, da bereits entsprechend abgewogen. Ein Blick auf die Ortskarte Velpke oder die Skizze des Geoparks Velpker Schweiz zeigt, dass die Gemeinde Velpke bereits viel Erfahrung in dieser Hinsicht hat, angefangen vom Maschring (mit direkter waldnaher Bebauung zum Landschaftsschutzgebiet) über den Immenhus (mit Wohn-/ Ferienhausbebauung und früherem Camping- und Wohnmobilplatz im Landschaftsschutzgebiet) bis zu den Wetzsteinkuhlen (mit direkter waldnaher Bebauung). Diese Baugebiete sind zwar älter und in der Zwischenzeit hat auch ein gewisser Umdenkungsprozess in breiten Schichten der Bevölkerung, bei Ämtern und Verbänden in Richtung eines verstärkten Umweltschutzes breit gemacht, aber es ist auch erforderlich, dass die Planungsverantwortlichen dem auch im Rahmen einer ausgewogeneren Nach-Abwägung gebührend Rechnung tragen. Nachbesserungsbedarf in Bezug auf Abstandsvergrößerung wird vor allem auf der Ost- und Nordseite des Baugebietes „Hasenberg“ gesehen. Da die beiden*	**Bezüglich der Abwägung zum Waldabstandnach RROP wird auf die Stellungnahme des Forstamtes (Ziffer 25) verwiesen.** Der Waldabstand nach RROP für das Baugebiet „Östlich Seniorenzentrum“ wird auf der Ebene des verbindlichen Bauleitplans ermittelt. Für den zukünftigen Bebauungsplan „Östlich Seniorenzentrum“ wird in Abstimmung mit der UNB zur Zeit eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt. Die Fertigstellung des Untersuchungsberichts ist für Juli/August 2020 vorgesehen. Nach vorliegenden, ersten Zwischenergebnissen werden aus artenschutzrechtlichen Gründen deutlich größere Abstände zu der östlich angrenzenden Waldfläche zu berücksichtigen sein, als im vorliegenden Bebauungsplan Hasenberg.

		Baugebiete planerisch ja zusammen abgearbeitet werden sollen, halte ich eine verbindliche Aussage bereits an dieser Stelle für unabdingbar, ob man sich bei der Ausplanung des Baugebietes „östliches Seniorenzentrum“ an den bisher abgewogenen 3m Abstand zum östlich gelegenen bewaldeten Landschaftsschutzgebiet orientieren will oder Umwelt- und Landschaftsschutzgesichtspunkten ein stärkeres, angemessen ausgewogenes Gewicht als in der Vergangenheit praktiziert, beigemessen werden soll. An mehreren Stellen der vorliegenden Planungsunterlagen wurde ausgeführt, dass auch das bestehende Baugebiet „Sandkamp“, das nur einen geringen Abstand zum Vorranggebiet Natur und Landschaft einhält, in die Abwägung gestellt wurde und dass sich die Gemeinde an diesen Abständen orientiert hat. Mir ist kein Baugebiet „Sandkamp“ bekannt. Ich vermute, dass hier das benachbarte Baugebiet „Sandweg“ mit den Straßen Sandweg, Am Spargelkamp und Am Schwarzen Weg gemeint ist. Beim Baugebiet „Sandweg“ handelt es sich um ein rel. großes Baugebiet, dessen Flächenausdehnung die Fläche der Baugebiete „Hasenberg“ und „östliches Seniorenzentrum insgesamt übersteigt. Von den ca. 150 (!) Wohneinheiten des Baugebietes „Sandweg“ liegen nur 3 (!) Wohneinheiten im o.a. dargestellten, geringen Abstand zum Landschaftsschutzgebiet. Nur diese 3 Wohneinheiten besitzen seit ca. 1996/97 eine Art von Sonderstatus im Baugebiet „Sandweg“ mit eigenen Festsetzungen seitens der Gemeinde Velpke, „um das Gebiet gegenüber der freien Landschaft einzugrünen, das Orts- und Landschaftsbild in einer positiven Weise erscheinen zu lassen und zum Schutz vor unterschiedlichen Nutzungen“. Diese aus Umwelt- und Landschaftsschutzgründen von der Gemeinde auferlegten Grundstücksbelastungen sind sehr nachvollziebar. Bei einem Abstand der Baugrundstücke zum nördlich gelegenen Landschaftsschutzgebiet von ca. 8m ist ein Bebauungsverbot für die 3 Wohneinheiten von 10m zur nördlichen Grundstücksgrenze festgesetzt worden (anstelle von 5m im Restbaugebiet). Mithin beträgt der Gesamtabstand von der Bebauungsgrenze zum bewaldeten Rand des Landschaftsschutzgebiets ca.18m. Weiterhin wurde ein spezifisches Pflanzgebot für die Grundstücksnordseite angeordnet. *➔ Da sich die Gemeinde an den o.a. Grundstücken, wie ausgeführt, orientieren will, sollte damit ja sichergestellt sein, dass mindestens die o.a. Beschränkungen für die Baugebiete “Hasenberg“ und „östliches Seniorenzentrum“ übernommen werden. Dies ist jedoch bereits im ausgelegten Bebauungsplan „Hasenberg“ nicht der Fall, da hier im Hinblick auf die Nord- und Ostseite Abstände von*	

		4m von der Bebauungsgrenze zur Grundstücksgrenze beplant sind. Hier bitte ich um signifikante Nachbesserung der Planungsunterlagen. Bei einer ausgewogenen Abwägung muss darüber hinaus dem Tatbestand Rechnung getragen werden, dass es sich bei den 3 Wohneinheiten des Baugebietes „Sandweg“ um einen Sonderfall gehandelt hat, der anscheinend jetzt bereits zu einem Regelfall (insbesondere für die Nord- und Ostseite des Baugebietes „Hasenberg“ weiterentwickelt wird und ggf. dann auch auf die gesamte östliche Anrainerfläche im Planbereich des Baugebietes „östliches Seniorenzentrum“ hin zum Landschaftsschutzgebiet übertragbar wäre (ggf. auch nur auf die nörliche und westliche Teilfläche), obwohl diesem Bereich gem. LRP, RROP und LSG ein besonderer Schutzbedarf attestiert wurde. Hier halte ich im Vorfeld der Erstellung des Bebauungsplanes „östliches Seniorenzentrum“ auch im Hinblick auf übergeordnete Belange eine belastbare Aussage für erforderlich, mit welchen Maßnahmen dem besonderen Schutzbedarf Rechnung getragen werden soll. **4.) Berücksichtigung natur- und umweltspezifischer Belange (Flora und Fauna)** Die Gemeinde Velpke bekundet häufig, wie glücklich sie ist, so ein Kleinod wie die Velpker Schweiz zu haben. Meiner Ansicht nach schätzen auch die Bürger dieses schöne Gebiet. Als „grenznaher Bewohner“ zum Landschaftsschutzgebiet sehe ich täglich viele „Nutzer“ dieses Gebietes und ich denke es macht Sinn, dieses Gebiet in seiner Vielfalt und Schönheit zu erhalten und zu schützen. Die Aussage, welche Fauna- und Flora- Arten besonders schützenswert sind, muss ich den Fachleuten überlassen. Ich nehme von meinem Grundstück aus nur wahr, dass es sich um ein besonderes Biotop handeln muss, mit einer großen Vielfalt an Vogelarten vom Roten Milan über den Eisvogel bis zu zahlreichen anderen kleinen Arten, die sich in Waldrandnähe tummeln. Tagsüber sind viele Libellenarten, in der Dämmerung viele Fledermäuse zu beobachten. Das jahreszeitlich bedingte Quaken einer Vielzahl von Fröschen ist unüberhörbar. Und man kann auch Ringelnattern beobachten, die Jagd auf diese Frösche machen. Dies alles sind Hinweise, dass die Natur hier noch in Ordnung ist. *➔ Aus o.a. Schilderung wird die besondere Schutzwürdigkeit des Waldes und Waldrandes insbesondere im und am Landschaftsschutzgebiet deutlich. Daher sollen die Planer der Samt-/ Gemeinde Velpke hiermit nochmals sensibilisiert werden, alle möglichen Maßnahmen zu ergreifen, die im Zuge der Erschließung und Nutzung der Baugebiete möglich sind, um diesen aktuellen Zustand zu erhalten und alle erforderlichen Maßnahmen zu unterlassen, die diesen Zustand*	**Die Hinweise werden beachtet.** Das Landschaftsschutzgebiet „Velpker Schweiz“ hat eine Fläche von 737 ha und umschließt fast das gesamte nördliche Siedlungsgebiet von Velpke Es reicht im Westen bis an den Sägemühlenweg und im Osten bis an dem Mittelweg. Die Geltungsbereiche der 51. F-Planänderung grenzen mit der Teilfläche Hasenberg nördlich und mit der Teilfläche „Östliches Seniorenzentrum“ östlich an das Landschaftsschutzgebiet. Entsprechend dem Schutzzweck der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet ist der Charakter des Gebietes, der bestimmt wird durch die abwechslungsreiche Landschaft mit aufgelassenen Sandsteinbrüchen, durch Bodenabbau entstandene Wasserflächen, vorherrschende Laubmischwälder und eine artenreiche Tier- und Pflanzenwelt, zu erhalten. Diesem Schutzzweck wird durch den vorliegenden Bebauungsplan Hasenberg nicht widersprochen. Für den zukünftigen Bebauungsplan „Östlich Seniorenzentrum“ wird in Abstimmung mit der UNB zur Zeit eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt. Die Fertigstellung des Untersuchungsberichts ist für Juli/August 2020 vorgesehen. Nach ersten Zwischenergebnissen werden aus artenschutzrechtlichen Gründen deutlich größere Abstände zu der östlich angrenzenden Waldfläche zu berücksichtigen sein, als im vorliegenden Bebauungsplan Hasenberg.

		gefährden. **5.) Straßenführung zum und im Planbereich der 51. Änderung des Flächennutzungsplanes „Hasenberg“ / „östliches Seniorenzentrum“** Neben vielen Einzelkritikpunkten an Ausführungen der ausgelegten Planungsunterlagen, hat mich am meisten erstaunt, dass ich zu einem Punkt, der für mich von zentraler Bedeutung für die Bewertung des gesamten Vorhabens ist, weil er in fast alle bei solchen Planungen zu berücksichtigenden Kriterien hineinwirkt, überhaupt nicht erwähnt wird. Das Baugebiet „Hasendamm“ wird lt. Skizze südlich durch die Oebisfelder Straße, nördlich durch den außerhalb liegenden Wirtschaftsweg der Feldmarkinteressengemeinschaft, westlich durch das vorhandene Baugebiet Sandweg und östlich durch eine rekultivierte Bauschuttdeponie, auf der sich teilweise Baum- und Strauchbewuchs entwickelt hat, begrenzt. Auffällig ist insbesondere, dass gemäß aktuellem Planungsstand das Bauland zu allen Seiten nahezu direkt an die dargelegten Begrenzungen mit minimalem Abstand herangeführt wird (siehe auch Pkt.: 3)). Desweiteren sind die inneren Erschließungsstraßen des Baugebietes „Hasenberg“ erheblich breiter ausgelegt, als im benachbarten deutlich größeren Baugebiet „Sandweg“, die hier als absolut ausreichend bezeichnet werden können. Außerdem ist eine Anbindung an den Wirtschaftsweg der Feldmarkinteressengemeinschaft geplant. Insbesondere die Auslegung der inneren Erschließungsstraßen des Baugebietes „Hasenberg“ und die o.a. Tatsache, dass eine Anbindung an den Wirtschaftsweg beplant wird, lässt den Schluss zu, dass hiermit bereits eine zukünftige Straßenführung präjudiziert wird, die den Anschluss an das zu beplanende Baugebiet „östliches Seniorenzentrum“ über das Baugebiet „Hasenberg“ vorsieht. Diese Zuführung, die wie unter Pkt.: 1.) bereits ausgeführt, die Voraussetzung für die erforderliche Zustimmung der SPD-Fraktion zum Aufstellungsbeschluss des Baugebietes „östliches Seniorenzentrum“ gewesen ist, kann, bei Realisierung, nur direkt abstandslos am Waldrand zum Landschaftsschutzgebiet vorbeiführend, angelegt werden. Nun kann man ja der Ansicht sein, dass im eng gefassten Planungsbereich des Bebauungsplan „Hasenberg“ nicht dargelegt werden muss, ob und wann eine Zubringerstraße vom „Hasenberg“ in ein anderes, größeres Wohngebiet geplant	

		ist, wenn ja die Zuwegung zum Baugebiet „Hasenberg“ über die Oebisfelder Straße gesichert ist. Und man kann auch die Meinung vertreten, dass eine Erwähnung in den Auslegungsunterlagen der 51. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich ist, da eine entsprechende Konkretisierung erst zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen der Erstellung eines Bebauungsplans für das Gesamtgebiet „östliches Seniorenzentrum“ erforderlich ist. Und überhaupt ist eine Darlegung des Vorhabens im Zusammenhang mit der 51. Änderung des Flächennutzungsplanes sowieso lässlich, da die geplante Zuwegung weder im Planbereich des Baugebietes „Hasenberg“ noch im Planbereich der 51. Änderung des Flächennutzungsplans „östliches Seniorenzentrum“ verlaufen soll, sondern im Teil des Ur-Flächennutzungsplans aus 1977 (wie unter Pkt.: 2.) erläutert), der zwar Geltung nur für den südlichen Teil des Gebietes „östlichen Seniorenzentrums“ besitzt, aber nicht mehr das „umständliche“ Genehmigungs- und Abwägungsprozedere durchlaufen müsste. **Hinweis zur Darlegung des Erschließungskonzeptes** ➔ *Mangels juristischer Schulung fällt mir kein Begriff ein, der den o.a. Sachverhalt andeutungsweise beschreiben könnte. Ich weise jedoch darauf hin, dass geplante Eingriffe mit erheblichen Auswirkungen auf schutzwürdige Belange im Grenzgebiet zweier Bebauungspläne, die auch noch zusammen abgearbeitet werden sollten, selbst im Vorfeld einer späteren Plankonkretisierung nicht unter den Tisch fallen dürfen und allen Beteiligten zur Kenntnis- und Stellungnahme gebracht werden müssen. Hier hätte ich mir mehr Offenheit und Seriosität von den Erstellern der Unterlagen erwartet. Meine Forderung auf entsprechende umfangreiche Nachbesserung halte ich für angebracht.* In zwei Stellen der von mir gesichteten Unterlagen habe ich Aussagen zu dem o.a. Thema gefunden, die sich dem Grunde nach widersprechen: a.) In der Abwägungstabelle des Bebauungsplanes „Hasenberg“ wird von der Gemeinde Velpke ausgeführt, dass eine verkehrstechnische Anbindung an den Feldmarkinteressengemeinschaftweg zur Zeit nicht beabsichtigt ist und im Zuge der Ausbauplanung verkehrsregelnde Absperrmaßnahmen vorgesehen sind (Auszug der Abwägungstabelle im Sitzungskalender Bauausschusssitzung vom 20.02.2020, TOP Ö9, VO, Anl. 4 b.) Gemäß ausgelegtem Baugrundgutachten ist jedoch die Feststellung der Tragfähigkeit der Feldmarkinteressengemeinschaftsweges (trotz außerhalb des	**Der Hinweis wird beachtet.** Das durch politischen Beschluss festgelegte Erschließungskonzept sieht für das Baugebiet „Östlich Seniorenzentrum“ für den südlichen Teilbereich eine Erschließung von der Oebisfelder Straße über das Baugebiet Hasenberg vor. Der nördliche Teilbereich des Baugebietes soll westlich des Seniorenzentrums über den Haseldamm angebunden werden. Die Begründung wird ergänzt:

		Planbereiches des Bebauungsplanes „Hasenberg“ und der 51. Änderung des Flächennutzungsplans „östliches Seniorenzentrum“ gelegen) bereits beauftragt und gem. Baugrundgutachten vom 26.03.2019 durchgeführt worden. *➔ Da darüber hinaus seitens der Samt- / Gemeinde bereits mehr oder weniger öffentlich über die nach wie vor weiter vorhandene Realisierungabsicht der o.a. Zuwegung gesprochen wird (z.B.: im Rahmen der 11. Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straße der Samtgemeinde Velpke am 10.03.2020, TOP Ö8 ,51. Änderung des FNP… , Auslegungsbeschluss) , ist eine weitere Zurückhaltung von Informationen zu diesem Thema absolut unverständlich.* **6.) Abschließende Wertung zur geplanten Verkehrsführung** **Bedenken** Die o.a. Ausführungen sollen verdeutlichen, dass die vorgelegten Unterlagen für nicht hinreichend gehalten und entsprechende Nachbesserungen erwartet werden. Für die unter Pkt.: 5.) angesprochene Thematik fasse ich noch einmal zusammen, warum eine Offenlegung und zeitnahe Bewertung der nach den bisherigen Erkenntnissen immer noch geplanten verkehrstechnischen Anbindung des Baugebietes „östliches Seniorenzentrum“ über den „Hasenberg“ direkt am Waldrand des Landschaftsschutzgebiet vorbei, bereits schon zu diesem Zeitpunkt erforderlich ist. Ausgangspunkt war der Beschluss der Samtgemeinde vom 07.12.2017 die Verkehrsanbindung des Baugebietes „östliches Seniorenzentrum“ über den „Hasenberg“ zu gestalten, da die im „Helikoptergutachten“ vorgeschlagene direkte Anbindung über den Mittelweg schon als sehr belastet angesehen wurde (s.o.). Es besteht keine absolute Notwendigkeit zur Umsetzung des Vorhabens. Eine Realisierung (wohlgemerkt ohne Not) würde bei zahlreichen, in den Auslegungsunterlagen aufgezählten Schutzgütern, deren erhebliche Beeinträchtigungen alleine schon in den Unterlagen zu den Baugebietsvorhaben dokumentiert sind, zu weiteren zusätzlichen Belastungen führen. Eine Realisierung hat folgende schädliche Auswirkungen infolge: *1.) einer zusätzlichen Belastung für die künftigen Bewohner des Baugebietes „östliches Seniorenzentrum“, da sie infolge der verlängerten Umweg – Verkehrs-*	**Die Bedenken werden nicht berücksichtigt.** Es liegt bereits ein politischer Beschluss zur Verkehrsführung vor.

		führung durch den Ort Velpke bis zum Ortsausgang nach Osten, durch den „Hasenberg“ nach Norden und dann zurück nach Westen in Richtung Dorfmitte einen höheren Zeit- (Streckenverlängerung) und Kostenaufwand (erhöhte Treibstoffkosten) in Kauf nehmen müssen. *2.) einer zusätzlichen Belastung der künftigen Bewohner des wesentlich kleineren Baugebietes „Hasenberg“, die ein hohes Durchfahrtsvolumen mit einhergehender Umweltbeeinträchtigung (Lärm, Abgase, Feinstaub) erdulden müssen. S* *3.) einer zusätzlichen Belastung der Anreiner der Oebisfelder Straße und des Baugebietes „Sandweg“ (Begründung siehe Pkt.: 2.))* *Durch die Pkt.: 1.) – 3.) zusammengefasst, werden mit dieser Verkehrsführung wesentlich mehr Velpker Bürger belastet als über die kurze Anbindung.* *4.) einer zusätzliche Belastung der Umwelt (durch zusätzliche Abgase und Lärm).* *5.) einer zusätzliche Belastung des Klimas (durch erhöhten CO2-Ausstoß).* *6.) einer zusätzliche Belastung des für den Naturschutz wertvollen Bereichs (Vorranggebiet Natur und Landschaft, Vorbehaltsgebiet ruhige Erholung gem. LRP) infolge von neu generiertem Straßenverkehr durch Bau der Verbindungsstraße vom Gebiet “Hasenberg“ an das Gebiet „östliches Seniorenzentrums“ mit den damit verbundenen Schädigungen.* *7.) einer zusätzliche Belastung in einem (gem. LPR) für Naturschutz wertvollen Bereich, der auch als Ausweisung zum Naturschutzgebiet vorgesehen ist, durch neugenerierten Straßenverkehr.* *8.) einer zusätzliche Belastung von Flächen mit einer für die Fauna hohen Bedeutung infolge neu generiertem Straßenverkehr mit Straßenführung direkt am Waldrand des LSG vorbei.* *9.) einer zusätzliche Belastung von Waldrändern und Übergangszonen, die gem. RROP grundsätzlich von Bebauungen und sonstigen Nutzungen freizuhalten sind, durch direkte Vorbeiführung der Zuwegung am betroffenen Gebiet.*	

		Darüber hinaus stellt das betroffene Gebiet Ergänzungszonen bzw. Pufferbereiche (LSG östlich des Gebietes „östliches Seniorenzentrum) und in Teilbereichen Flächen mit einer zu sichernden und verbessernden Bedeutung dar. Sollte die Liste nicht vollständig sein, wird um Nachsicht gebeten. In der Gesamtheit wird aber deutlich, dass die Weiterführung dieser Planung als widersinnig und ermessensfehlerhaft anzusehen und damit abzuändern ist. Ein Flächennutzungsplan hat gem. BauGB die Aufgabe, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern sowie die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Soweit mir bekannt ist, unterliegen die Mitglieder der Verwaltung und die politischen Entscheidungsträger in der Samt-/ Gemeinde der Verpflichtung, dem Wohle der Samt-/ Gemeinde und Ihrer Bürger zu dienen und ihre Amtspflichten gewissenhaft unter Berücksichtigung bestehender Vorgaben und Richtlinien zu erfüllen. Aus meinen o.a. Ausführungen geht hervor, dass die bisher vorgelegten Planungen der Gemeinde als rechtlich bedenklich und abwägungsfehlerhaft anzusehen sind. Daher fordere ich Sie auf, Ihre Planungen auf Basis meiner Bedenken abzuändern.	

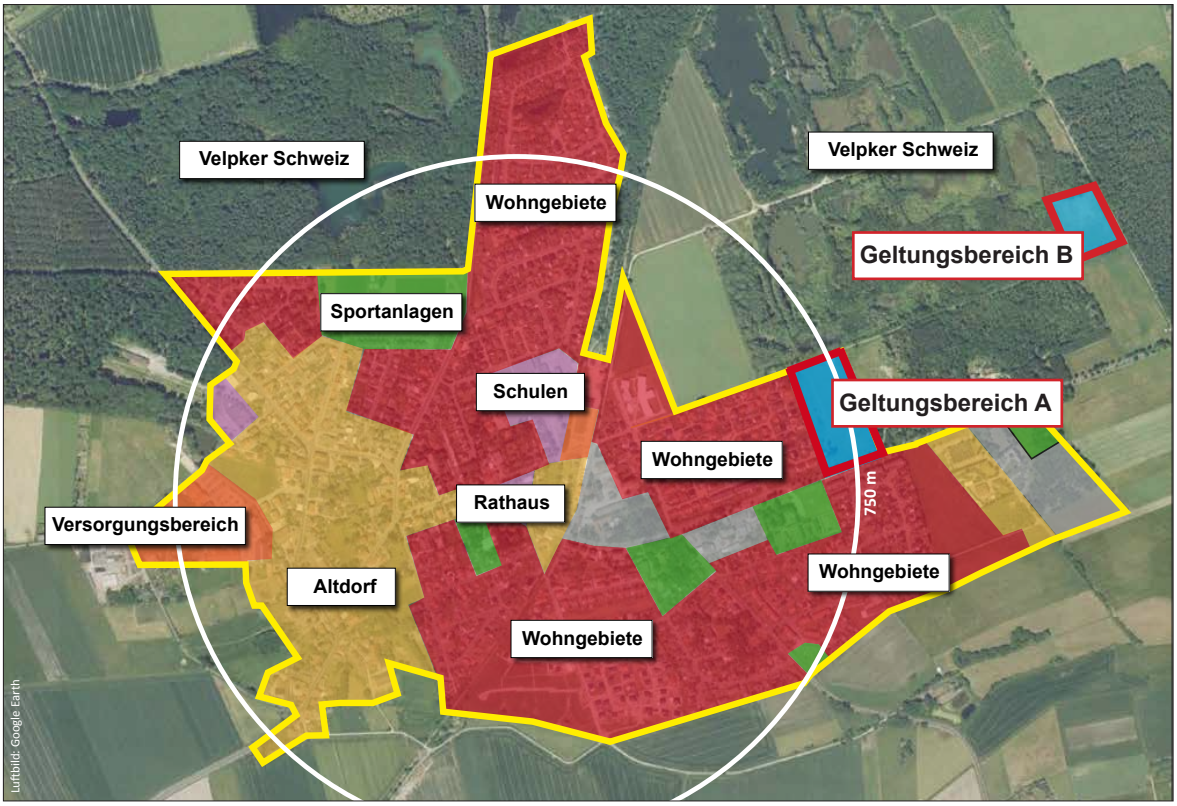
Gemeinde Velpke

Bebauungsplan Hasenberg

Mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung ÖBV

Zusammenfassende Erklärung

§ 6a BauGB



Schütz ■ Planungsbüro ■ Braunschweig

Zusammenfassende Erklärung

Zum Bebauungsplan Hasenberg der Gemeinde Velpke

A Ziel des Bebauungsplanes

Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes Hasenberg ist der Bedarf an Baugrundstücken für Wohnbebauung innerhalb der Samtgemeinde und insbesondere im Zentralort Velpke.

Velpke hat entsprechend seiner landes- und regionalplanerischen Zuordnung die Aufgabe eines Grundzentrums zu erfüllen. Das Grundzentrum verfügt über eine gesicherte Ausstattung mit Einzelhandelsbetrieben mit leistungsfähigen Strukturen im Bereich der Nahversorgung. Im Bereich der allgemeinbildenden Schulen ist eine gehobene Infrastruktur in Velpke vorhanden.

Die benachbarten, zentralen Orte mit ihren übergeordneten infrastrukturellen Versorgungsangeboten sind auf kurzem Weg über das bestehende Netz der Landes- und Bundesstraßen erreichbar. Wolfsburg ist verkehrsgünstig in 13 km Entfernung erreichbar. Die Entfernung zum Mittelzentrum Helmstedt mit dem Verwaltungssitz des Landkreises beträgt 20 km. Insbesondere Velpkes räumliche Nähe zum Oberzentrum Wolfsburg mit der Volkswagen AG als bedeutenden Wirtschafts- und Arbeitsmarktfaktor in der Region und das Angebot an oberzentralen Versorgungseinrichtungen haben zur starken räumlichen Verknüpfung und Ausbildung der Siedlungsachse Wolfsburg - Danndorf - Velpke geführt.

In der Gemeinde Velpke sind keine freien Bauplätze vorhanden. Zur Erfüllung der zugewiesenen Aufgabe als Grundzentrum und der anhaltenden Nachfrage nach Baugrundstücken sollen in der Gemeinde Velpke zur Stärkung des Wohnstandortes neue Bauflächen bedarfsgerecht entwickelt. Vor diesem Hintergrund hat die Gemeinde Velpke ein Entwicklungskonzept erstellt, dass der Entscheidungsfindung für die weitere bauliche Entwicklung in Velpke dient. Potentielle Bauflächen für Wohnbebauung wurden unter räumlich-funktionalen, wirtschaftlichen und gestalterischen Gesichtspunkten ausgewählt, untersucht und bewertet.

Das Entwicklungskonzept sieht im Ergebnis im Nordosten der Ortslage Entwicklungsmöglichkeiten. Eine der beiden potentiellen Bauflächen ist das Plangebiet Hasenberg. Es stellt eine sinnvolle Arrondierung der Ortslage dar und fügt sich mit seiner Nutzungsstruktur in die vorhandenen, benachbarten Siedlungsteile ein. Die Erschließung lässt sich mit einem angemessenen Aufwand in das vorhandene Netz der Erschließungsstraßen problemlos einbinden. Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf sowie öffentliche Einrichtungen wie Schule und Kindergarten sind fußläufig oder mit dem Rad gut erreichbar. Die Naherholungsflächen der Velpker Schweiz liegen in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Baugebieten.

Die bestehende Nachfrage nach zusätzlichen Baugrundstücken kann nur am hier betrachteten Standort gedeckt werden, da andere Flächen für eine bauliche Entwicklung im Ortsrandbereich von Velpke nicht zur Verfügung stehen. Das Potential an Nachverdichtung von Baulücken unter Beachtung der Belange der vorrängigen Innenentwicklung ist nicht vorhanden.

Bei der Aufstellung des 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.

B Berücksichtigung der Umweltbelange

Bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen hat die Gemeinde die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a (BauGB) zu berücksichtigen. Die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten, bewerteten und beschriebenen voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung werden nachfolgend zusammengefasst.

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

Für den Naturschutz besonders wertvolle Bereiche sind auf den Flächen nicht ausgewiesen, grenzen jedoch unmittelbar an diese an. Das LSG “Velpker Schweiz“ ist ein offenes Sandgrubengelände mit nährstoffarmen und nährstoffreichen Stillgewässern. Auf den nährstoffarmen Sanden haben sich östlich der „Fläche für die Landwirtschaft“ (gem. FNP) ein artenreicher Erlen-Birken-Bruchwald mit Feucht-, Grau- und Ohrweidengebüschen und Pioniervegetation (wechsel-)nasser Standorte entwickelt. Das LSG “Velpker Schweiz“ besitzt eine landesweite Bedeutung für den Arten- und Ökosystemschutz sowie den Schutz erdgeschichtlicher Landschaftsformen. Entsprechend des RROP ist es ein „Vorranggebiet Natur und Landschaft“ und ein „Vorbehaltsgebiet Erholung“. Gleichzeitig handelt es sich um Wälder im Sinne des Waldgesetztes, so dass bei der Planung der Wohngebiete ein Abstände von 100 m zum Wald in Abwägung zu stellen sind.

Mögliche Wechselbeziehungen werden im Rahmen der Schutzgutbetrachtung berücksichtigt. Den Schutzgütern Arten- und Lebensgemeinschaften, Boden, Klima und Landschaftsbild kommt im Hinblick auf die geplante Änderung des FNP eine besondere Bedeutung zu, da deren Beeinflussung Wechselwirkungen zu allen anderen Schutzgütern hervorrufen kann.

Mit der geplanten Nutzungsänderung in Wohnbauflächen ist ein Verlust der natürlichen Funktionen einzelner Schutzgüter, insbesondere des Bodens verbunden, der Lebensgrundlage von Mensch-, Tier- und Pflanzen ist, Filter- und Pufferfunktion ausübt und den Wasserhaushalt beeinflusst. Gleichzeit grenzen die vorgesehenen Wohnbauflächen an Waldgebiete, zu denen Abstände aus raumordnerische Belangen, um deren ökologische Funktion zu sichern und zu erhalten und Abstände zur Gefahrenabwehr zu berücksichtigen sind.

Die Versiegelung des Bodens bewirkt eine nachhaltige Beeinträchtigung, die sich auch auf das Mikroklima auswirkt. Mit der Anpflanzung von einheimischen, bodenständigen Gehölzen in den Gärten und auf den öffentlichen Grünflächen sowie der Einrichtung sich selbst begrünender Brachestreifen im Übergang zu den Waldflächen im Osten des Plangebietes, können Teile des Lebensraums für Flora und Fauna wiederhergestellt, die Puffer-und Filterfunktion des Bodens bewahrt werden und das Zusammenspiel aller Schutzgüter positiv beeinflussen.

Die Bebauung einer unbebauten Fläche ist immer mit Auswirkungen auf Natur und Landschaft verbunden. Die Verursacher von Eingriffen sind nach § 1a Abs. 3 BauGB zur Vermeidung erheblicher oder nachhaltiger Beeinträchtigungen verpflichtet. Der Bebauungsplan setzt ausgleichende Maßnahmen fest, um den Eingriff in Natur und Landschaft zu kompensieren. Da aufgrund der geplanten Nutzungsintensität ein naturschutzfachlicher Ausgleich innerhalb des Plangebietes nicht möglich ist, muss das entstehende Kompensationsdefizit auf externen Flächen ersetzt werden.
Als Ausgleich steht eine Flächen östlich von Velpke zur Verfügung. Es ist dort eine Grünbrache mit einer mittig angeordneten Baum-Strauchpflanzung anzupflanzen und mit einem 5 m breiten Blühstreifen zu umsäumen.

C Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB fand vom 07.05.2020 bis 16.05.2020 statt. Es bestand die Möglichkeit der Erläuterung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und der voraussichtlichen Auswirkungen der Planung. Die Bürgerinnen und Bürger hatten Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.

Frühzeitige Behördenbeteiligung

Die Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 11.04.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 16.05.2020 aufgefordert.

Seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Anregungen vom Landkreis Helmstedt, von derLandwirtschaftskammer, vom Nds. Forstamt Wolfenbüttel, vom Regionalverband vorgetragen. Die Anregungen bezogen sich auf die verkehrliche Erschließung, die Immissionsbelastung, die Niederschlagswasserbeseitigung, die Waldabstände und den Verlust von landwirtschaftlichen Flächen.

Die Anregungen wurden abgewogen und weitestgehend berücksichtigt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden ergänzt und differenziert. In die Begründung und in den Umweltbericht sind zusätzliche Angaben und Ausführungen aufgenommen worden.

Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB wurde 24.03.2020 bis 04.05.2020 durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 20.03.2019 über die öffentliche Auslegung informiert.

Seitens der Öffentlichkeit ist innerhalb der Auslegungsfrist eine Stellungnahme vorgebracht worden. In der Stellungnahme wurden Bedenken gegen die Auswirkungen einer Erschließung der südlichen Teilfläche des Baugebietes `Östlich Seniorenzentrum´ über das Baugebiet `Hasenberg´, Bedenken gegen die Äbstände zu den angrenzenden Waldflächen und Bedenken zur Berücksichtigung der Umweltbelange vorgetragen.

Seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Anregungen vom Landkreis Helmstedt, vom Nds. Forstamt Wolfenbüttel, vom Nds. Landvolk und eine Stellungnahme von Naturschutzverbänden vorgebracht. In den Stellungnahmen erfolgten u.a. Anregungen zur Erschließung, zu den Waldabständen, zu den Umweltbelangen und zum Verbrauch von landwirtschaftlichen Flächen.

D Abwägung

Vorgetragene Belange sind bereits im Planverfahren im Rahmen der planerischen Abwägung erkannt und durch die Festsetzungen im Bebauungsplan berücksichtigt worden. Des Weiteren wurden Abwägungsunterlagen erarbeitet, um dem Rat der Gemeinde Velpke eine Gewichtung der einzelnen Belange zu ermöglichen. Der Rat der Gemeinde Velpke hat die Abwägung der sonstigen öffentlichen und privaten Belange vorgenommen.

Der Satzungsbeschluss wurde vom Rat der Gemeinde Velpke am 02.07.2020 gefasst.

E Gründe für die Auswahl des Planes

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um dem Bedarf und der Nachfrage an Wohnbaugrundstücken gerecht zu werden. Die Planung dient somit der Erhaltung der dörflichen Entwicklungsmöglichkeiten in Velpke. Räumliche und inhaltliche Alternativen des Vorhabens bestehen daher nicht.

F Rechtskraft

Mit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt Landkreis Helmstedt am 28.10.2020 erlangte der Bebauungsplan gem. § 10 (3) BauGB Rechtskraft.

Velpke, den 29.10.2020 gez. Fricke

Gemeindedirektor