

Gemeinde Cremlingen

Der Bürgermeister

Beratungsvorlage	Vorlage-Nr:	XI/171
Federführend: FD 52 / Wohnen und Umwelt	Status:	öffentlich
	Datum:	05.06.2023
	Verfasser/-in:	Weber-Schönian

Bebauungsplan Schandelah 25.0 "Im Ackern" Satzungsbeschluss

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	TOP	Ja	Nein	Enth.
22.06.2023	Umwelt-, Planungs-, Energie- und Klimaschutzausschuss				
22.06.2023	Ortsrat Schandelah				
27.06.2023	Verwaltungsausschuss				
04.07.2023	Rat der Gemeinde Cremlingen				

Beschlussvorschlag:

1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass zum 2. erneuten Beteiligungsverfahren Stellungnahmen Dritter und der Träger öffentlicher Belange (TÖB) nicht eingegangen sind.
2. Der Bebauungsplan 25.0 „Im Ackern“ wird in der als Anlagen 1 und 2 beigefügten Fassung gem. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.
3. Die Begründung wird in der als Anlage 3 beigefügten Fassung beschlossen.

Begründung:

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Cremlingen beschloss auf Grundlage von § 4a Abs. 3 BauGB am 2. Mai 2023 die 2. erneute öffentliche Auslegung und die zeitgleiche erneute Beteiligung der TÖB (s. Vorlage XI/144 v. 03.04.2023). Die Beteiligung beschränkte sich auf die gegenüber der vorherigen Fassung erforderlichen Änderungen. Dies waren lediglich die Verkürzung des in Nord-Südrichtung verlaufenden Teils der Planstraße und die damit einhergehende Reduzierung der zu pflanzenden Straßenbäume von 8 auf 5 Stück. Außerdem wurde als redaktionelle Änderung die Verkaufsfläche im SO 1 um 3 weitere Nachkommastellen ergänzt.

Die erneute öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 15. bis 30. Mai 2023 statt. Stellungnahmen Dritter sind zu dem Verfahren nicht eingegangen. Als einziger von den Änderungen möglicherweise betroffener TÖB wurde der Landkreis Wolfenbüttel erneut beteiligt. Er hat mitgeteilt, dass er keine Anregungen vorzubringen hat.

Der Bebauungsplan ist nunmehr in der vorliegenden Fassung als Satzung zu beschließen.

Angaben zu Zielen:

Die Gemeinde stellt sich den Herausforderungen der demographischen Entwicklung und schafft Rahmenbedingungen für konstante Einwohnerzahlen.

Pessel

Anlagen:

1. Anlage 1: Planzeichnung
2. Anlage 2: Legende und textliche Festsetzungen
3. Anlage 3: Begründung

GEMEINDE CREMLINGEN OT Schandelah Bebauungsplan mit Örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung "Im Ackern"



Gemarkung Schandelah
 Maßstab: 1 : 2.000 (DIN A3)



SO 1	Landwirtschaft
I	0,8 (1,3)
VZ	OK ≤ 7 m
	0,11616

GE	II	0,8 (1,4)
		OK ≤ 10 m

SO 2	Ferienort
	0,8 (1,4)
	II

MI	II	0,4 (0,9)
		FH ≤ 9 m TH ≤ 6 m
		OK ≤ 6,5 m

WA	II	0,4 (0,9)
		FH ≤ 9 m TH ≤ 6 m
		OK ≤ 6,5 m

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)



Sondergebiet SO1 (s. textl. Festsetzung Nr. 1.1)
Zweckbestimmung „Ladengebiet“



Sondergebiet SO2 (s. textl. Festsetzung Nr. 1.2)
Zweckbestimmung „Feuerwehr“



Mischgebiet (s. textl. Festsetzung Nr. 1.4)



Gewerbegebiet (s. textl. Festsetzung Nr. 1.5)



Allgemeines Wohngebiet (s. textl. Festsetzung Nr. 1.3)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 16-20 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

0,8 Geschossflächenzahl (GFZ)

Höhe baulicher Anlagen

OK maximale: Oberkante baulicher Anlagen bei Flachdächern

TH/FH maximale Traufhöhe/Firsthöhe (s. textl. Festsetzung Nr. 2.1)

BAUGRENZEN

(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB und § 23 BauNVO)

 Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)



Straßenverkehrsflächen



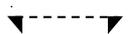
Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

F + R Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

P Zweckbestimmung: Öffentliche Parkplatzfläche

 Ein- und Ausfahrtbereich
Z1 (s. textl. Festsetzung Nr.3.2)

 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

 oberirdisch 110 kv Leitung mit 2x25 m Schutzbereich
(s. Hinweis Nr. 1)

GRÜNFLÄCHEN

(§§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

 Öffentliche oder private Grünflächen
(s. textl. Festsetzung Nr. 5.1)

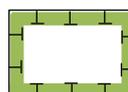
FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

 Regenwasserrückhaltebecken
(s. textl. Festsetzung Nr. 5.1)

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(§§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a und b BauGB)

 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(s. textl. Festsetzung Nr. 5.1)

 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(s. textl. Festsetzung Nr. 5.2)

MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

 Leitungsrechte (s. textl. Festsetzung Nr. 3.1)

SONSTIGE FESTSETZUNGEN



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten
(§ 1 Abs. 4 BauNVO)

GE 11 65/50
~~× × ×~~
GE 12 63/48

Abgrenzung unterschiedlicher Schalleistungspegel
(s. textl. Festsetzung Nr.4)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**§ 10 (1) BauGB**

Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung und zur Höhe baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 4 bis 11 BauNVO

1.1 Das Sondergebiet SO1 gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Ladengebiet“ dient der Unterbringung von nicht großflächigem Lebensmittel-einzelhandel für den periodischen Bedarf.

a) Zulässig sind:

- Ein nicht großflächiger Einzelhandelsbetrieb,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Serviceeinrichtungen für Kunden,
- Einrichtungen, die dem Einzelhandelsbetrieb dienen wie Sozialräume, WC,
- die Errichtung eines Pylons mit einer maximalen Höhe von 7,00 m,
- weitere Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung, d.h. an den für Verkauf bestimmten Hauptgebäuden oder im Zusammenhang mit Verkaufsflächen außerhalb von Gebäuden zur Eigenwerbung der ansässigen Firmen zulässig.

b) Im Sondergebiet SO1 ist eine Gesamtverkaufszahl (VKZ) für die Hauptwarengruppe „Periodischer Bedarf“, die aus den Warengruppen „Nahrungs- und Genussmittel sowie kurzfristige Verbrauchsgüter“ besteht, von 0,11616 VKZ, dies entspricht 800 m² Gesamtverkaufsfläche, zulässig. Die Verkaufsfläche VKZ gibt an, wie viele Quadratmeter Verkaufsfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne von § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

c) Als Verkaufsfläche im Sinne dieser Festsetzung gelten alle dem Kunden zugänglichen und dauerhaft dem Verkauf dienenden Flächen einschließlich der Verkehrsflächen innerhalb des Einzelladens. Dienstleistungsbetriebe sind dabei nicht bei der Ermittlung der Verkaufsflächen mitzurechnen.

d) Warenanlieferungen im Sondergebiet SO1 sind nachts in der Zeit von 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr unzulässig.

1.2 Das Sondergebiet SO2 mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ dient der Unterbringung der Feuerwehr. Zulässig sind:

- Einrichtungen, die der Feuerwehr dienen wie Schulungs-, Sozial- und Sanitärräume, WC,
- Garagen, Carports und Stellflächen für den ruhenden Verkehr samt ihren Zufahrten.

1.3 Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind die Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO (der Versorgung des Gebietes dienende Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften) sowie die ausnahmsweisen zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nrn. 4 – 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig.

1.4 Im Mischgebiet MI sind die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO genannten Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des

Beherbergungsgewerbes, die unter Nr. 6 genannten Gartenbaubetriebe und die unter Nr. 7 genannten Tankstellen unzulässig.

- 1.5 Im Gewerbegebiet ist die Errichtung von Tankstellen gem. § 8 Abs. 2 Nr.3 BauNVO nicht zulässig.
- 1.6 Im Gewerbegebiet ist Lebensmitteleinzelhandel unzulässig. Satz 1 gilt nicht für den Verkauf innerhalb des Gewerbebetriebes.
- 1.7 Im Gewerbegebiet sind Betriebe oder Betriebsbereiche, die in den Anwendungsbereich der zwölften Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfallverordnung - 12.BImSchV) fallen, sowie alle Betriebe und Anlagen, die über die Ziffern der Anlage 1 zur vierten Bundes-Immissionsschutzverordnung (4.BImSchV) erfasst sind, unzulässig.
- 1.8 Im Misch- und im Gewerbegebiet sind Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Folgende Arten von Vergnügungsstätten sind unzulässig:
- Spiel- und Automatenhallen oder ähnliche Unternehmungen, deren ausschließlicher oder überwiegender Geschäftszweck auf den Betrieb von Automatenspielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeit ausgerichtet ist.
 - Vorführ- oder Geschäftsräume, deren ausschließlicher, überwiegender oder teilweiser Geschäftszweck auf Darstellung, Vorführung oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist.

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Höhe baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1, 6, 10, und 21 sowie Abs. 3 BauGB

2.1 Im Sondergebiet SO 1 darf die Oberkante bauliche Anlagen (OK) als lotrecht ermitteltes Maß zwischen dem obersten Punkt (Oberkante Attika) und dem Bezugspunkt max. 7,0 m betragen. Im Gewerbegebiet GE darf die Oberkante baulicher Anlagen (OK) max. 10 m betragen.

Im Misch- und im Wohngebiet (MI und WA) darf die Firsthöhe als lotrecht ermitteltes Maß zwischen dem obersten Firstpunkt und dem Bezugspunkt max. 9,0 m betragen. Gebäude mit Flachdach dürfen eine Höhe von 6,5 m (Oberkante Attika) nicht überschreiten. Die Traufhöhe - Bemessungspunkt ist die Unterkante der Dachkonstruktion (Sparren) - darf im Misch- und Wohngebiet max. 6,0 m betragen.

Für technische Anlagen wie z.B. Klima- und Lüftungseinrichtungen, Schornsteine etc. sowie für Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe zulässig.

Der Bezugspunkt wird gebildet als lotrecht ermitteltes Maß zwischen dem entsprechenden Bauteil in der Mitte des jeweiligen Gebäudes auf der dem erschließenden Straßenraum zugewandten Seite und dem höchsten Punkt der

geplanten bzw. fertig ausgebauten Straßenoberfläche des vor dem jeweiligen Grundstück anliegenden Straßenraumes der Planstraßen.

- 2.2 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet (MI) sind bei einer Einzelhausbebauung max. 2 Wohneinheiten zulässig; bei einer Doppelhausbebauung wird je Doppelhaushälfte max. jeweils 1 Wohneinheit zugelassen.
- 2.3 Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind im Sinne des § 23 Abs. 5 BauNVO Stellplätze und ihre Umfahrten sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO zulässig. Im Sondergebiet SO1 ist ausnahmsweise eine eingehaute Rampeanlage zur Belieferung des Marktes inklusiv hierfür notwendigen baulichen Nutzungen zulässig.
- 2.4 Das auf den Grundstücken von versiegelten oder überdachten Flächen anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist der zentralen Regenwasserkanalisation im Straßenraum zuzuführen. Die Speicherung und die Entnahme von Brauchwasser sind zulässig.

Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

- 3.1 Die festgesetzte Fläche mit L ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Cremlingen zu belasten. Das Leitungsrecht mit 3 m Breite ist in der Planzeichnung nicht ortsgenau festgesetzt. Innerhalb des östlichen GE Gebiet ist eine Verschiebung zulässig.
- 3.2 Im Bereich des Sondergebietes SO1 ist zur K 631 eine Zu- und Abfahrt nur in dem festgesetzten Bereich von bis zu 10 m Breite zulässig. Zur K 144 ist eine Zufahrt mit einer Höchstbreite von 15 m für den Anlieferverkehr des Betriebes im Sondergebiet SO 1 zulässig. Zur Planstraße ist keine Zu- und Abfahrt zulässig.
- 3.3 Im Verlauf der Planstraße sind mindestens 5 Laubbäume als Solitäre (Hochstamm, 3xv., 12-14 cm Stammumfang) der GALK-Straßenbaumliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumstandorte müssen jeweils eine unversiegelte Fläche von mind. 10 m² aufweisen.

Hinsichtlich vorgesehener Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenflächenbereich ist die Einhaltung der Hinweise des DVGW-Regelwerkes GW 125 und ATV-H 162 *Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlage* zu beachten. Dieser Hinweis hat auch Gültigkeit für Baumpflanzungen auf privaten Grundstücken, sofern diese im Trassenbereich von zu verlegenden Ver- und Entsorgungsleitungen liegen.

Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

4. Im Gewerbegebiet GE sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente (LEK) weder tags (6.00 – 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 – 6.00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)

Teilfläche	$L_{EK, tags}$	$L_{EK, nachts}$
GE11	65	50
GE12	63	48

Schallpegelminderungen, die im konkreten Einzelfall durch Abschirmungen erreicht werden, erhöhte Luftabsorptions- und Bodendämpfungsmaße (frequenz- und entfernungsabhängige Pegelminderungen sowie die meteorologische Korrektur nach DIN ISO 9613-2 Hrsg. Deutsches Institut für Normung Beuth Verlag Berlin, Oktober 1999) und/oder zeitliche Begrenzungen der Emissionen können bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des Flächenleistungspegels zugerechnet werden.

Bezüglich der nachfolgend angesprochenen Begriffe und Verfahren wird auf DIN 45691 („Geräuschkontingentierung“, Hrsg. Deutsches Institut für Normung e.V., Beuth Verlag Berlin, Dezember 2006) verwiesen.

Die Prüfung auf Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt nach DIN 45691, 2006-12, Abschnitt 5. Eine Umverteilung der Emissionskontingente ist zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass der aus den festgesetzten Emissionskontingenten resultierende Gesamt-Immissionswert L_{GI} nicht überschritten wird.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Anforderungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel L_R den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.

Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- 5.1 Die Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Nord und Süd) sind als extensiv genutztes Grünland mit einer Ansaat aus einer artenreichen, an den Standort angepassten Kräuter-/ Gräsermischung herzustellen. Die Fläche ist als Dauergrünland zu nutzen; ein Umbruch mit Neueinsaat darf nur aus naturschutzfachlichen Gründen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises erfolgen. Die Mahd ist mind. 1x, max. 2x pro Jahr vorzusehen und darf frühestens ab dem 01.06., die 2. Mahd nach dem 01.08., erfolgen. Das Mähgut ist innerhalb von 7 Tagen nach der Mahd von der Fläche zu entfernen. Das Mähgut entfällt bei Beweidung; dabei ist eine Zufütterung nicht

gestattet. In den Wintermonaten darf keine Beweidung erfolgen. Auf den Flächen ist der Einsatz von Dünger und Pestiziden nur in begründeten Ausnahmefällen und nach vorheriger Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises zulässig.

Das Abstellen von Maschinen und Geräten sowie die Lagerung von landwirtschaftlichen Wirtschaftsgütern (Heu, Stroh, Mist, Silage, Zuckerrüben u.a.) sowie von sonstigen Stoffen (Baumaterialien, Erden u.a.) ist nicht gestattet. Die anliegenden privaten Grundstücke dürfen keinen Zugang aufweisen.

Auf der Fläche Nord sind zusätzlich 5-10 heimische Gehölzanpflanzungen mit Arten der potenziell natürlichen Vegetation von insgesamt 1.000 m² Größe bei einer Mindestgröße von jeweils 100 m² in unregelmäßiger Weise anzuordnen. Die Anpflanzungen sind jeweils mindestens dreireihig anzulegen und müssen mind. zwei Bäume aufweisen. Es sind nur heimische Gehölze der Artenlisten 1 bis 3 (vgl. Empfehlungen) zu verwenden.

Der Pflanzabstand hat bei versetzter Anpflanzung 1,5 m zwischen den Reihen und 1,5 m in der Reihe zu betragen. Abgängige Gehölze sind gleichartig zu ersetzen. Zu verwenden sind mindestens folgende Pflanzqualitäten: Bäume: Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 200 – 225 cm; Sträucher: 1-2 x verpflanzt, Höhe 80 – 100 cm. Eine Sicherung der Gehölzanpflanzungen gegen Wildverbiss ist zu gewährleisten.

Innerhalb der Fläche für Maßnahmen – Nord ist ein Regenwasserrückhaltebecken anzulegen. Die Anlage ist mit einer mittleren Einstautiefe von 15 cm und einer Größe von rd. 8.100 qm herzustellen. Das Becken ist mit einer Ansaat aus einer artenreichen, an den Standort angepassten Kräuter-/ Gräser-mischung herzustellen. Das Regenrückhaltebecken wird vom Wasserverband betrieben bzw. unterhalten.

Während der Baumaßnahmen ist die im Nordosten an die Fläche Nord angrenzende Gehölzfläche durch einen festen Bauzaun zu schützen.

5.2 Innerhalb der öffentlichen und privaten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Ö1 und Ö2 sowie priv.) ist eine fünffreihige Anpflanzung mit Bäumen und Sträuchern der Artenliste 2 und 3 vorzunehmen. Ergänzend sind Bäume der Artenliste 1 in einem Abstand von 10 m zu pflanzen. Bäume dürfen einen StU von 10-12 cm nicht unterschreiten. Die Anpflanzung (mind. 2xv, Höhe 80-100 cm; Pflanzabstand 1,5 m in der Reihe und 1,5 m zwischen den Reihen) ist gegen Verbiss zu sichern. Die Unterhaltung der den umgebenden landwirtschaftlichen Flächen zugewandten Pflanzflächen muss gewährleistet sein.

5.3 Die Bepflanzung ist spätestens innerhalb der zweiten auf den Baubeginn folgenden Pflanzperiode (Oktober – März) vorzunehmen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

- 5.4 Im westlichen Bereich des Flurstückes 76/2 in der Flur 13 der Gemarkung Schandelah wird eine insgesamt 0,5 ha große selbstbegrünende Brachfläche angelegt. Die Herrichtung der Fläche muss als sog. CEF-Maßnahme vor dem Beginn der Baufeldfreimachung bzw. der Erschließungsarbeiten erfolgt sein. Die Fläche ist durch Eichenspaltpfähle zu den angrenzenden Nutzungen hin zumarkieren und dauerhaft zu erhalten. Dabei ist zu den umliegenden Flurstücken ein Mindestabstand von 0,6 m einzuhalten. Bis zum 15. März 2023 ist die Fläche durch Grubbern oder Eggen als Schwarzbrache zur Selbstbegrünung herzurichten. Die Fläche ist zu einer dauerhaft offenen bis schwach bewachsenen Ackerbrache über natürliche Sukzession zu entwickeln. Das Brachestadium ist durch jährlich bis zum 15. März durchzuführende flache Bodenbearbeitung auf Dauer zu erhalten. Bei zu hohem und dichtem Bewuchs ist ein vorheriges Schlegeln zulässig. Ergebnis der Bodenbearbeitung muss eine feinkrümelige Bodenstruktur sein. Bei starkem Distelbefall ist mit Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde eine Hochmahd im Juli und/oder ein Umbruch mit Wiederherstellung einer feinkrümeligen Bodenstruktur in der Zeit vom 01.09.-31.03. möglich. Die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln und Dünger ist unzulässig. Ausnahmen können in konkreten Einzelfällen von der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Wolfenbüttel gewährt werden.
- 5.5 Auf der Flächenpoolfläche *Im Hasselrode* der Gemeinde Cremlingen, Flurstücke 12 und 95, Flur 12, Gemarkung Schandelah, wird eine Teilfläche von 6.720 m² von Acker zu mesophilem Grünland durch Einsaat einer standortheimischen Grünland-Saatmischung aufgewertet. Zusätzlich ist pro am Eingriffsort zu beseitigenden Obstbaum mindestens 2 neue hochstämmige Obstbäume zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Innerhalb dieser Fläche wird der Wegfall der dem Bebauungsplan „Schandelah Nordost, 1. Änderung“ als Kompensationsfläche A zugeordneten Obstwiese in der Größe von 2.499 m² funktional ersetzt.
- 5.6 Auf der Flächenpoolfläche *Im Hasselrode* der Gemeinde Cremlingen, Flurstücke 12 und 95, Flur 12, Gemarkung Schandelah, wird eine Teilfläche von 1.133 m² von Acker zu einer Strauchhecke aufgewertet. Hierzu sind auf einem Streifen von 5 bis max. 10 m Breite standortheimische Sträucher wie denen der Artenliste 3 zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Durch diese Maßnahme wird der Wegfall der am Eingriffsort zu beseitigenden Ersatzmaßnahme des Wasserverbandes Weddel-Lehre funktional ersetzt.
- 5.7 Die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch die festgesetzten Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgeglichen. Die Maßnahmen sind im Sinne von § 9 Abs. 1a sowie § 135 BauGB im folgenden Verhältnis zugeordnet: Wohnbaufläche 8,3 %; Gewerbeflächen 46,8 %, gemischte Baufläche 9,3 %, Sonderbauflächen 23,2 %, Verkehrsflächen 12,4 %.

HINWEISE

1 Das Sondergebiet SO 1, das Allgemeine Wohngebiet WA und die Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft Süd quert eine oberirdische Hochspannungsfreileitung 110 kv (Helmstedt BKB-Moritzburg). Innerhalb der verzeichneten Sicherheitsabstände sind folgende Hinweise zu beachten:

Arbeiten und geplante Bebauungen innerhalb des Leitungsschutzbereiches der 110-kv-Hochspannungsfreileitung sind grundsätzlich im Detail mit dem Leitungsträger abzustimmen. Innerhalb des Leitungsschutzbereiches sind die zulässigen Arbeitshöhen und Bauhöhen begrenzt.

Eine Bebauung innerhalb des Leitungsschutzbereiches ist zu vermeiden. Die Lage des Leitungsschutzbereiches ist aus der Anlage „Planwerk Hochspannung“ der Begründung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Sollte eine Bebauung nicht vermeidbar sein, sind die in der DIN EN 50341-1 (VDE 0210-1) vorgegebenen Mindestabstände zwingend einzuhalten. Die Arbeitshöhen unter Hochspannungsleitungen richten sich nach der DIN-VDE 0105-100.

Für Bebauungen im Leitungsschutzbereich einer 110-kv-Hochspannungsleitung sind unterschiedliche Mindestabstände zu den Leiterseilen einzuhalten. Bei der Ermittlung der Abstände ist unter der Leitung der größte Durchhang und seitlich der Leitung das größtmögliche Ausschwingen der Leiterseile bei Wind anzunehmen. Dies hat zur Folge, dass innerhalb des Leitungsschutzbereiches nur eingeschränkte Bebauungen, Bodenablagerungen und Arbeitshöhen möglich sind.

2 Die bei der Bewirtschaftung der angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen möglicherweise auftretenden Staub-, Lärm- und Geruchsbelästigungen sind zu tolerieren.

3 Bei Bodeneingriffen können archäologische Denkmale auftreten, die der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Kreisarchäologen gemeldet werden müssen (§ 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz - NDSchG -). Auftretende Funde und Befunde sind dabei zu sichern, die Fundstelle unverändert zu lassen und vor Schaden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG). Der Beginn der Erdarbeiten ist vier Wochen vorher der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Wolfenbüttel sowie dem zuständigen Bezirksarchäologen Herrn Dr. Geschwinde schriftlich oder per E-Mail (michael.geschwinde@nld.niedersachsen.de) anzuzeigen.

4 Der Bereich westlich und nördlich des Plangebietes ist im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Regionalverband Großraum Braunschweig als Vorbehaltsgebiet für Rohstoffgewinnung (Ölschiefer) ausgewiesen. Bei einem zukünftigen Rohstoffabbau können sich Einwirkungen oder Emissionen (Staub, Lärm) auf das Plangebiet ergeben, die sich allerdings auf ein mit der jeweils zulässigen Art der baulichen Nutzung verträgliches Maß beschränken müssen.

5 Die Straßenräume im Plangebiet weisen einen Ausbaustandard für eine Belastung von mind. 10 t Achslast und bis zu 16 t Gesamtgewicht auf. Die Verkehrsfläche muss eine Mindestfahrbahnbreite von 4,0 m aufweisen. Die Ausführungsplanung der Erschließungsanlagen ist mit dem Abfallwirtschaftsbetrieb abzustimmen.

6 An den Abfuhrtagen müssen die Müllbehälter von den Anwohnern des Plangebietes bis spätestens 6.00 Uhr im befestigten Seitenbereich der öffentlichen Straßenräume aufgestellt und nach erfolgter Entleerung wieder auf ihr Grundstück zurückgeholt werden. Es erfolgt keine Befahrung der zu den hinterliegenden Grundstücken führenden Stichstraßen durch Müllsammelfahrzeuge.

7 Die Baufeldfreimachung bzw. die Erschließung des Baugebietes müssen außerhalb der Brutzeit (März-August) erfolgen oder innerhalb dieses Zeitraums begonnen haben.

8 Im Rahmen der Ausführungsplanung ist in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde ein Bodenschutzkonzept gem. § 4 Abs. 5 BBodSchV zu erstellen. Ergänzend ist eine bodenkundliche Baubegleitung nach DIN 19639 zu beauftragen, die während der Durchführung der Erschließungsmaßnahmen vorgeschrieben ist.

9 Für die ausgehend von der K 144 geplante Zufahrt für den Lieferverkehr zum SO 1 ist gem. § 20 i. V. m. § 18 NStrG beim Tiefbaubetrieb Landkreis Wolfenbüttel ein Sondernutzungsantrag mit aussagekräftigen Planunterlagen in 3-facher Ausfertigung zu stellen.

10 Vorhandener Oberboden ist aufgrund § 202 BauGB vor Baubeginn schonend abzutragen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen. Im Rahmen der Bautätigkeiten müssen 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 freizuhaltenen Bereiche zu vermeiden, ist der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überfahrungsverbotzonen, Baggermatten) zu schützen. Boden ist im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufzutragen. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten ist ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorzunehmen (u.a. gemäß DIN 19639). Außerdem ist das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften zu vermeiden. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sind Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen auszulegen. Besonders bei diesen Böden ist auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden zu achten, um Strukturschäden zu vermeiden. Der Geobericht 28 „Bodenschutz beim Bauen“ des LBEG dient als Leitfaden zu diesem Thema.

EMPFEHLUNGEN

Um eine dem natürlichen Standort angemessene und damit dorftypische Bepflanzung auf den Grundstücken vornehmen zu können, wird die Auswahl von entsprechend standortgerechten bzw. heimischen Gehölzen aus den nachfolgend angeführten Artenlisten empfohlen. Für Ackerbaukulturen problematische Gehölze sind hierbei nicht enthalten:

Artenliste 1 (Bäume 1. Ordnung, über 20 m):

Spitzahorn (*Acer platanoides*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Buche (*Fagus silvatica*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Stieleiche (*Quercus robur*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*), Bergulme (*Ulmus glabra*).

Artenliste 2 (Bäume 2. Ordnung, 12 / 15 bis 20 m):

Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Walnuss (*Juglans regia*), Essapfel (*Malus* (Edelobst)), Zitterpappel/Espe (*Populus tremula*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Süßkirsche (*Prunus avium* - Sorten), Pflaume (*Prunus domestica*), Traubenkirsche (*Prunus padus*), Wildbirne (*Pyrus communis*), Silberweide (*Salix alba*), Bruchweide (*Salix fragilis*), Elsbeere (*Sorbus torminalis*), Feldulme (*Ulmus carpinifolia*).

Artenliste 3 (Sträucher, 1,5 bis 7 m):

Kornelkirsche (*Cornus mas*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Zweigr. Weißdorn (*Crataegus laevigata*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Grauweide (*Salix cinerea*), Purpurweide (*Salix purpurea*), Mandelweide (*Salix triandra*), Korbweide (*Salix viminalis*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Roter Holunder (*Sambucus racemosa*), Besenginster (*Cytisus scoparius*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Ohrweide (*Salix aurita*), Schwarze Johannisbeere (*Ribes nigrum*), Rote Johannisbeere (*Ribes rubrum*), Stachelbeere (*Ribes uva-crispa*), Heckenrose (*Rosa canina*), Heckenrose/Weinrose (*Rosa rubiginosa*), Himbeere (*Rubus idaeus*).

Gemeinde Cremlingen
OT Schandelah
Landkreis Wolfenbüttel

Bebauungsplan *Im Ackern*
mit Örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung
Teil I – Begründung
Teil II - Umweltbericht

Satzungsbeschluss
§ 10 Abs. 1 BauGB

Cremlingen, 30.05.2023

Planungsbüro Warnecke
Wendentorwall 19
38100 Braunschweig
F. 0531 / 12 19 241
mail@planungsbuero-warnecke.de

Inhaltsverzeichnis

Teil I Begründung		
1	Grundlagen	Seite 4
	1.1 Anlass der Planung	4
	1.2 Lage und Geltungsbereich	5
2	Vorgaben	6
3	Wesentliche Auswirkungen der Planung Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung	
	3.1 Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens	10
	3.2 Belange von Natur und Landschaft	15
	3.3 Belange des Immissionsschutzes	15
	3.4 Belange des Klimaschutzes	16
4	Städtebauliche Planung	16
	4.1 Konzeption	16
	4.2 Nutzungsbeispiel	18
5	Flächenbilanz	20
6	Festsetzungen des Bebauungsplanes	20
	6.1 Art der Baulichen Nutzung	20
	6.2 Maß der baulichen Nutzung	23
	6.3 Bauweise	25
	6.4 Baugrenze	25
	6.5 Verkehrsflächen	26
	6.6 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	28
	6.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	29
	6.8 Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und für Regelungen des Wasserabflusses	29
	6.9 Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen	30
	6.10 Textliche Festsetzungen	30
7	Hinweise	34
8	Empfehlungen	36
9	Ver- und Entsorgung	37
Teil II Umweltbericht		40
1	Einleitung	40
	1.1 Inhalte und Ziele des Bauleitplanes	40
	1.2 Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung	40
	1.3 Ziele des speziellen Artenschutzes – Artenschutzprüfung	42
2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	45
	2.1 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes bei Nichtdurchführung	47
	2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	51
	2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung	52
	2.4 Geplante Maßnahmen zur Überwachung	56

2.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	56
2.6	Schwere Unfälle und Katastrophen	56
3	Zusätzliche Angaben	56
3.1	Verfahren und Schwierigkeiten	56
3.2	Allgemein verständliche Zusammenfassung	56
Teil III Verfahrensgrundlagen / -übersichten / -vermerke		61
1	Rechtsgrundlagen	61
2	Verfahrensvermerke	61
3	Planverfasser	61
4	Maßnahmen zur Verwirklichung	62
5	Beschluss- und Bekanntmachungsdaten	63

Anlagen:

Karte Planwerk Sparte Hochspannung der Avacon;

Gutachten zur Baugrund- und Schadstoffuntersuchung

(Geo-Log Ingenieurgesellschaft mbH/ Braunschweig 2021);

Kartierbericht Rote Liste-Arten, Biotoptypen, Feldhamster, Brutvögel

(LaReG / Braunschweig 2021);

Schalltechnisches Gutachten

(BMH / Garbsen 2021).

1 Grundlagen

Nach § 1 Abs. 3 BauGB (Baugesetzbuch) haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Bauleitpläne sind nach § 1 Abs. 2 BauGB der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und der Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan). Aufgabe der Bauleitplanung ist es nach § 1 Abs. 1 BauGB, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des BauGB vorzubereiten und zu leiten. Ein Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB (qualifizierter Bebauungsplan) beinhaltet allein oder gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften mindestens Festsetzungen über

- die Art und das Maß der baulichen Nutzung,
- die überbaubaren Grundstücksflächen und
- die örtlichen Verkehrsflächen
- und ist in seiner Erschließung gesichert.

Bauleitpläne sollen eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB). Die umweltschützenden Belange sind entsprechend § 1a BauGB in die Abwägung eingestellt worden.

Weiterhin sind die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung), die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) und das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der jeweils geltenden Fassung Rechtsgrundlagen für die Aufstellung der Planung.

1.1 Anlass der Planung

Die Gemeinde Cremlingen beabsichtigt die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Wohn-, Misch-, Gewerbe- und Sondergebietes im Norden von Schandelah zu schaffen und stellt zu diesem Zweck den Bebauungsplan *Im Ackern* und im Parallelverfahren die 43. Änderung des Flächennutzungsplanes auf.

Mit der Aufstellung der vorliegenden Bauleitplanung verfolgt die Gemeinde Cremlingen folgende Ziele:

1. Den Bau eines neuen Feuerwehrhauses,
2. die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes,
3. die Bereitstellung von Erweiterungsflächen für ansässige Gewerbebetriebe und
4. die Ausweisung von weiteren Wohnbauflächen.

Die Gemeinde stellt sich damit den Herausforderungen der demographischen Entwicklung und schafft Rahmenbedingungen für konstante Einwohnerzahlen. Zudem wird der Nachfrage nach Erweiterungsflächen insbesondere von in der Kommune ansässigen Gewerbebetrieben Rechnung getragen.

Mit der geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes und dem neuen Feuerwehrstandort werden weitere Voraussetzungen für eine deutliche Verbesserung der dörflichen Infrastruktur der Ortschaft Schandelah geschaffen. Die darüber hinaus geplante Ansiedlung von Gewerbe trägt zur Sicherung der Einnahmen und damit auch der Finanzierung der künftig erforderlichen Unterhaltung der gemeindeeigenen Immobilien bei.

Derzeit kann in der Gemeinde Cremlingen mit ca. 13.000 Einwohnern die Nachfrage nach Bauflächen nur noch bedingt erfüllt werden. In Verbindung mit der großen Nachfrage im Umfeld der Stadt Braunschweig hat der ebenfalls große Bedarf aus der eigenen Bevölkerung zu einer schnellen Vermarktung der neu entwickelten Baugebiete geführt (z.B. *Im Hasselrode* in Schandelah). Hinsichtlich der im Plangebiet beabsichtigten Wohngebietsentwicklung ergibt sich – im Kaufvertrag vereinbart – die Vorgabe, dass hier lediglich Bauvorhaben für einen sozialen Zweck geschaffen werden sollen. Derzeit wird u.a. die Errichtung einer neuen Kindertagesstätte erwogen.

Mit rd. 2.770 Einwohnern stellt sich der Ortsteil Schandelah als drittgrößter Ortsteil in der Gemeinde dar. Aufgrund der Nähe zum Anschluss an die A 39 (Braunschweig-Wolfsburg) und mit dem durch den Haltepunkt gegebenen Anschluss an den schienengebundenen ÖPNV verfügt Schandelah über eine sehr gute Verkehrsanbindung. Überdies begründen die Ausstattung mit Kindergarten und Grundschule sowie das vielfältige Gemeinschaftsleben den attraktiven Wohnstandort, zu dem auch die landschaftlich abwechslungsreiche, reizvolle Lage beiträgt.

Neben den ständig nachgefragten wohnbaulich zu nutzenden Flächen stehen insbesondere für gewerbliche Entwicklungen in der Ortschaft Schandelah keine Flächen zur Verfügung. Auch muss für die zeitgemäße Ausstattung der Feuerwehr ein neuer Standort bereitgestellt werden. Gleichfalls fehlt eine geeignete Fläche, um die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes zu gewährleisten. Durch die Ansiedlung eines nichtgroßflächigen Lebensmittelgeschäftes kann eine Lebensmittelgrundversorgung sichergestellt werden, was eine enorme Zunahme der Lebensqualität im Ort mit sich bringen wird.

Insgesamt sollen die Bauflächen *Im Ackern* im Einklang mit den regionalplanerischen Zielvorgaben unter weitestgehender Einbeziehung der natürlichen und landschaftlichen Gegebenheiten des Plangebietes sowie unter Beachtung und Gewährleistung der vorhandenen, unmittelbar umgebenden Nutzungsansprüche entstehen.

1.2 Lage und Geltungsbereich

Das 68.149 m² große Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand von Schandelah. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet die Flurstücke 1/7, 3/6, 4/3, 5/3, 6/3, 7/18, 7/15 und 9/1 sowie das südliche Teilstück des Flurstückes 203/2 sowie 203/16, 202/20 und 202/22. Weiterhin ist eine Teilfläche der Verkehrsfläche der Straße *Im Acker*, Flurstück 11/2 betroffen.

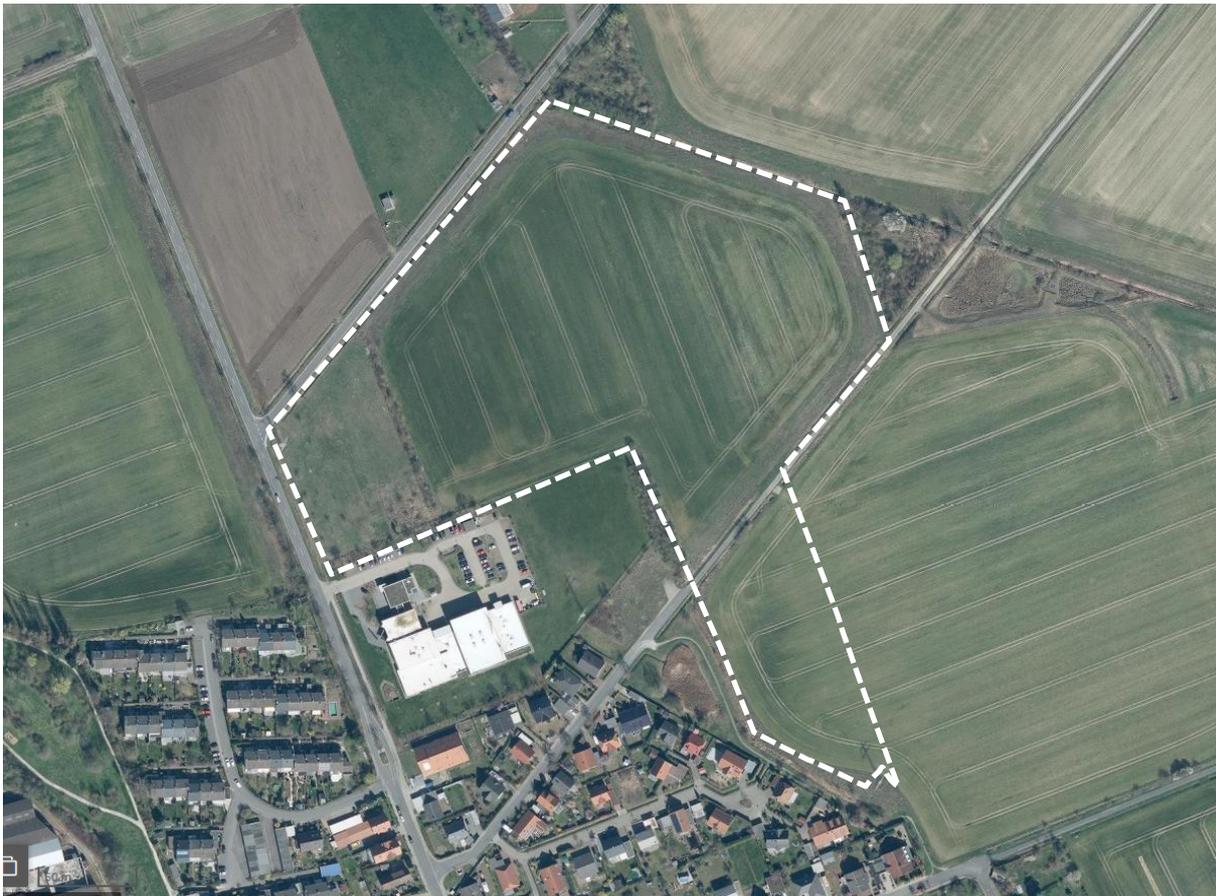
Die Begrenzung erfolgt:

- Im Norden durch die Straße *Kirschberg* (K 144),
- im Westen durch die *Hordorfer Straße* (K 631),
- im Osten durch landwirtschaftliche Flächen sowie
- im Südwesten durch ein Gewerbegebiet (*Firma Auerswald GmbH & Co KG*) sowie im Südosten durch eine 110 KV-Leitung.

Das Plangebiet (vgl. Abbildung 1) wird derzeit größtenteils landwirtschaftlich genutzt. Die Ausnahme bilden eine Streuobstwiese, die als Kompensationsfläche für ein Baugebiet ausgewiesen wurde und eine Hecke auf dem Flurstück 5/3 (Ersatzmaßnahme des *Wasserverbandes Weddel Lehre* für den Hochbehälter *Weddel*) im Bereich der *Hordorfer Straße* zur Straße *Kirschberg*. Umgeben wird das Plangebiet im Norden und Osten durch weitere landwirtschaftliche Flächen. Im Westen und im Süden grenzen Siedlungsflächen des Ortes Schandelah an.

Im Planverfahren wird auch eine Fläche des Bebauungsplan *Schandelah Nordost, 1. Änderung*, überplant. Mit der vorliegenden Bebauungsplanung „Im Ackern“ wird diese Teilfläche überplant und mit neuen Festsetzungen belegt. So ist die als *Kompensationsfläche A* zugewiesene Streuobstwiese von den neuen Planungen betroffen und muss durch eine Fläche an anderer Stelle ersetzt werden. Weiterhin wird auch eine Ausgleichsfläche des Wasserverbandes Weddel-Lehre überplant. Der Gehölzstreifen auf dem Flurstück 5/3 (Flur 11) erfordert ebenso eine Kompensation.

Abb. 1: Plangebiet mit Umfeld im Luftbild (ohne Maßstab; Quelle LGLN)



2 Vorgaben

Im **Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) 2008** für den Regionalverband Großraum Braunschweig ist der geplante Bereich - wie der gesamte Ort Schandelah - als Siedlungsbereich dargestellt. Auch wenn eine parzellenscharfe Abgrenzung von dieser Planungsebene nicht ableitbar ist, so ist diese Kennzeichnung auf einen deutlich über den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes hinausgehenden Bereich bezogen: Sie umfasst mindestens auch die hier vorgesehene Kompensationsfläche.

Die in Schandelah vorhandenen kulturellen und sozialen Einrichtungen weisen dem Ort eine Bedeutung als *Standort mit grundzentralen Teilfunktionen* zu. Neben dem Grundzentrum Cremlingen besteht so innerhalb der Gemeinde ein zweiter Ort mit einem hohen Entwicklungspotential an weiteren Einrichtungen für die Daseinsvorsorge.

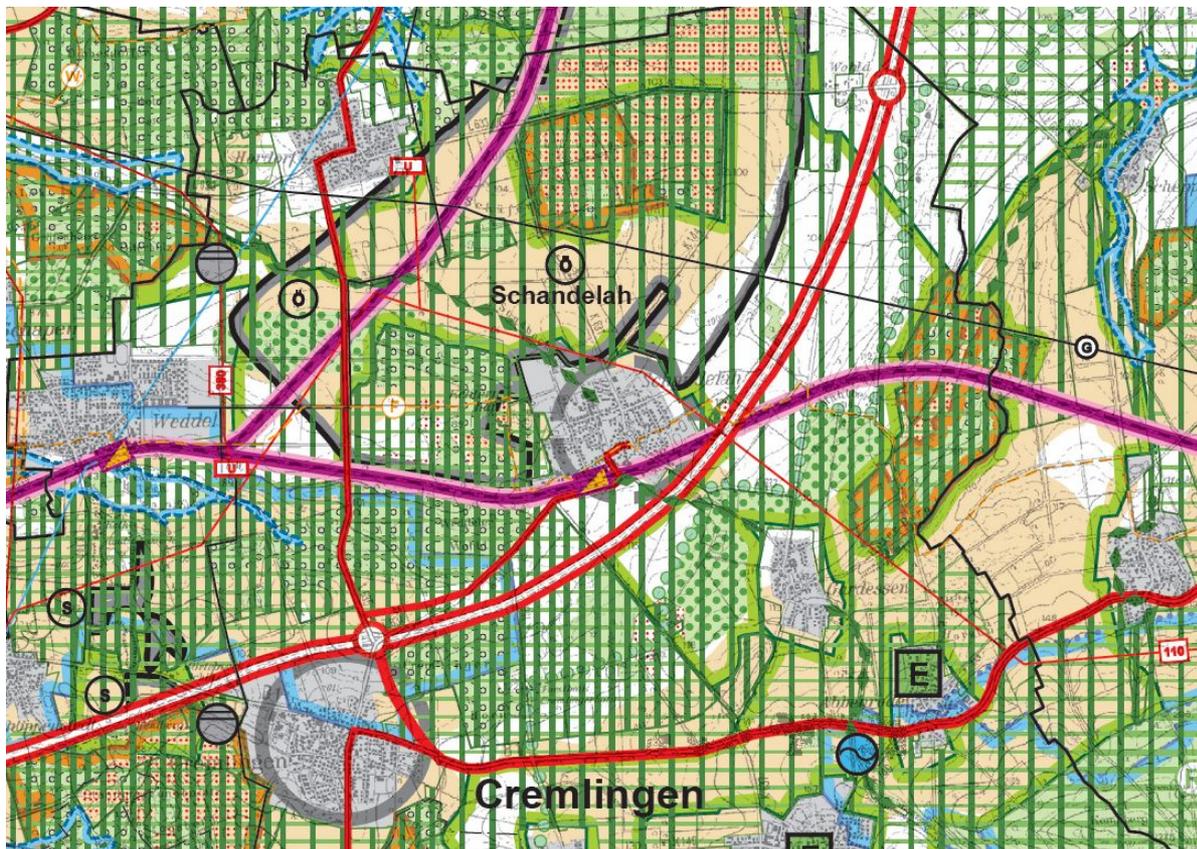
Entsprechend der zeichnerischen Darstellung des RROP ist das Plangebiet bzw. Schandelah von zahlreichen

Funktionsbereichen umgeben, die sich teilweise überlagern. Während das Vorbehaltsgebiet eine unverbindliche Gebietskategorie darstellt, verbinden sich mit der Darstellung als Vorranggebiet konkrete und verbindliche Maßgaben, die im Rahmen der Bauleitplanung aufzugreifen sind.

Großflächig schließt sich im Norden und im Westen von Schandelah ein *Vorbehaltsgebiet für die Rohstoffgewinnung* an; derzeit ist allerdings kein Abbau des Ölschiefers vorgesehen. Bei einem zukünftigen Rohstoffabbau können sich Einwirkungen oder Emissionen (Staub, Lärm) auf das Plangebiet ergeben, die sich auf ein mit der Wohnnutzung verträgliches Maß beschränken müssen.

Das Plangebiet tangiert in seinem nördlichen Randbereich (Teile der *gewerblichen Baufläche* und der *Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft*) in einer Breite von ca. 40 m das festgelegte *Vorbehaltsgebiet Rohstoffgewinnung* (Ölschiefer). Da raumordnerische Festlegungen in der Regel nicht parzellenscharf sind, steht die geringfügige Überlagerung durch die beabsichtigte städtebauliche Planung den Zielen der Raumordnung nicht entgegen. Planerische Maßgaben in Bezug auf diese Fläche sind in Abstimmung mit dem *Regionalverband Großraum Braunschweig* als *Untere Landesplanungsbehörde* nicht erforderlich.

Abb. 2: Ausschnitt aus dem RROP Großraum Braunschweig; 2008 (ohne Maßstab)



Im Norden von Schandelah schließen sich aufgrund des hohen, natürlichen, standortgebundenen Ertragspotentials *Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft* an. Diese unterliegen gleichzeitig einer Kennzeichnung als *Vorranggebiet für Freiraumfunktionen*, das zudem weite Bereiche östlich des Ortes umfasst. Weiterhin ist westlich und südwestlich des Plangebietes der Niederungsbereich des *Sandbaches* als *Vorranggebiet für Natur und Landschaft mit linienhafter Ausprägung* verzeichnet.

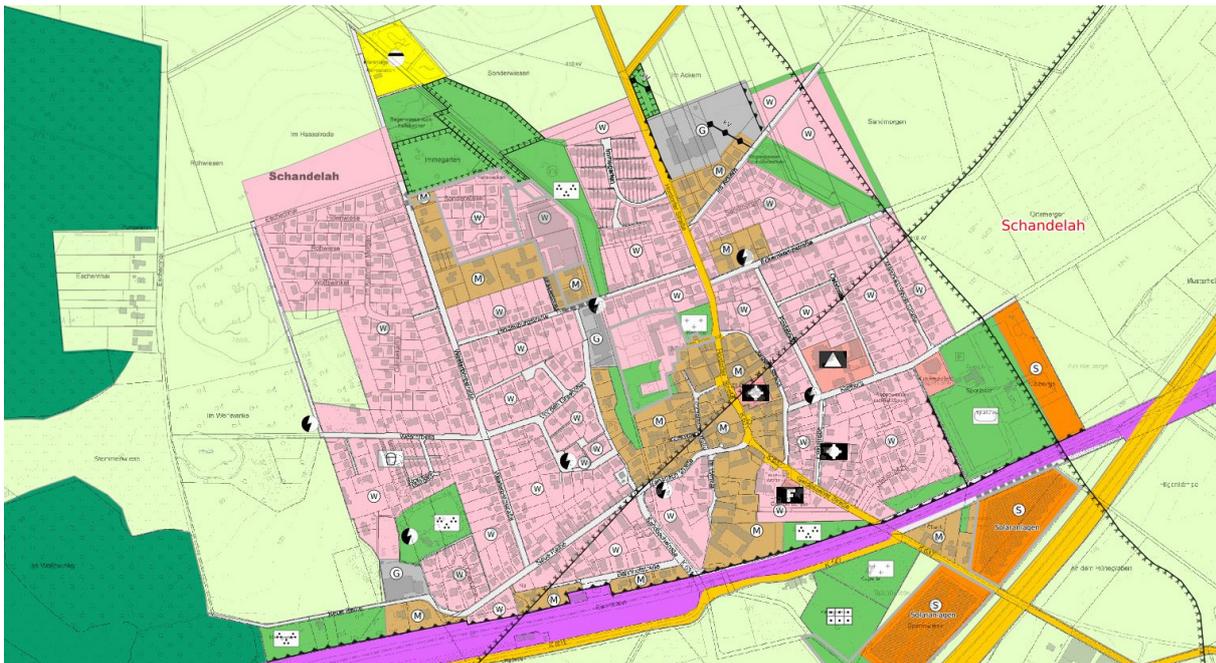
Westlich und südwestlich schließt sich großflächig ein *Vorranggebiet für Natur und Landschaft* an, das gleichzeitig

als *Vorbehaltsgebiet für Erholung* gekennzeichnet ist. Dabei umfasst es ausgedehnte Flächen, die als *Vorbehaltsgebiet für Wald- und Forstwirtschaft* dargestellt sind.

Im Süden und Osten ist Schandelah von ausgedehnten *Vorbehaltsgebieten für Natur und Landschaft* umgeben. Als prägend erweisen sich hier die als *Vorranggebiete* verzeichneten Verläufe der Autobahn A 39 sowie der Haupt-eisenbahnstrecke Braunschweig – Helmstedt. Mit dem Haltepunkt am ehem. Bahnhof verfügt der Ort über eine direkte Anbindung an den regionalen schienengebundenen ÖPNV. Aufgrund der Distanz von rd. 800 m ergeben sich für das Plangebiet keinerlei relevante Immissionen durch den Eisenbahnbetrieb bzw. durch Erhaltungsmaßnahmen an den Anlagen.

Weiterhin ist der Verlauf der K 631 in Richtung ihrer Anbindung an die L 635 / B 1 / A 39 bei Cremlingen als ein *Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße mit regionaler Bedeutung* hervorgehoben. Die im Betrachtungsraum vorliegende Kennzeichnung der Wegeverbindung nach Weddel und nach Schandelah als *regional bedeutsamer Radwanderweg* bringt die Bedeutung des östlich von Schandelah liegenden *Naturparks Elm-Lappwald* und seine Funktion als Naherholungsbereich für die Stadt Braunschweig zum Ausdruck.

Abb. 3 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Cremlingen – Stand 42. Änderung (Quelle Regionalverband Großraum Braunschweig, ohne Maßstab)



Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne grundsätzlich aus dem **Flächennutzungsplan** zu entwickeln, was mit der parallel stattfindenden 43. Flächennutzungsplanänderung eingehalten wird. Der in seiner 42. Änderung (2022) rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Cremlingen stellt das im Norden von Schandelah liegende Plangebiet größtenteils als *landwirtschaftliche Fläche* gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauNVO dar. Der nordwestliche Teilbereich zur *Hordorfer Straße* hin ist derzeit als *Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft* (gem. § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB), hier als *Kompensationsfläche Obstwiese*, dargestellt. Der südliche Teilbereich des Plangebiets ist bereits als *Wohnbaufläche* ausgewiesen.

Mit der 43. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die nördlichen Flächen des Plangebietes als *Sonderbauflächen* (nordwestlicher Teilbereich), als *gewerbliche Bauflächen* (der größte Teilbereich im Norden) und als *gemischte Bauflächen* (nördlich der Straße *Im Ackern*) dargestellt werden.

Die jüngeren Siedlungsgebiete unterliegen einer Darstellung als *Wohnbaufläche*. Der größere Bereich des ursprünglichen Dorfes ist aber weiterhin landwirtschaftlich geprägt, was die Darstellung als *gemischte Baufläche* rechtfertigt. Der alte Ortskern unterliegt dabei nur in Teilen einer verbindlichen Bauleitplanung: Entsprechend richtet sich hier die Bebaubarkeit nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

Neben den baulich genutzten Flächen sind im Bereich der Ortslage *öffentliche Grünflächen* (gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB) dargestellt, die im Süden teilweise auch innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes liegen. Mit der Kennzeichnung als *Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft* (gem. § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB) wird dagegen eine Fläche westlich des Plangebietes im Zuge der 42. Änderung des Flächennutzungsplanes neu belegt, die zukünftig als großflächige Kompensationsfläche für bauliche Eingriffe angelegt werden soll.

Nahe dem südlichen Randbereich des Plangebietes verläuft eine 110 KV Versorgungsleitung, deren Bestand zu gewährleisten und die hinsichtlich baulicher Abstandsanforderungen zu beachten ist.

Im Norden von Schandelah ist der Standort der ehemaligen örtlichen Kläranlage als *Fläche für Versorgungsanlagen* gekennzeichnet. Hier befindet sich eine Pumpstation, von der eine Weiterleitung in die zentrale Kläranlage bei Weddel besteht. Die das Plangebiet östlich und nördlich umgebenden Flächen sind z.Z. noch als *landwirtschaftliche Flächen* dargestellt.

Innerhalb des Planbereiches oder dessen unmittelbarer Umgebung liegen keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Altablagerungen oder anderen Bodenverunreinigungen vor. Zudem sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt. Eine Luftbildauswertung hinsichtlich des Vorkommens von Luftabwurfmunition wird im Vorfeld der Erschließungsplanung beauftragt.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich aus **naturschutzrechtlicher Vorgabe** keine nach dem *Niedersächsischen Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz* (NAGBNatSchG) geschützten oder durch den *Landschaftsrahmenplan Landkreis Wolfenbüttel* (1998) vorgeschlagenen Schutzgebiete und –objekte, keine FFH- und auch keine Vogelschutzgebiete.

Im Südwesten und im Westen von Schandelah grenzen das *Landschaftsschutzgebiet Feld- und Waldflur von Weddel, Klein Schöppenstedt, Destedt, Schulenrode und Cremlingen an*.

3. Wesentliche Auswirkungen der Planung. Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung

3.1.1 Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Htp GmbH, Hannover am 29.04.2022

„... in dem angezeigten Bereich sind Leitungen der htp vorhanden. Den genauen Verlauf entnehmen Sie bitte der beigefügten Karte.

Hinweis: Für die Richtigkeit der vorgelegten Pläne/der Auskunft wird keine Haftung übernommen. Die Auskunft befreit nicht von fachgerechter Suche/Ortung der gegenständlichen Leitungsanlagen.“

LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigung am 16.05.2022

Empfehlung: Luftbildauswertung

Fläche A

Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet. Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet.
Luftbildauswertung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.
Sondierung: Die Fläche wurde nicht geräumt.
Räumung: Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.
Belastung:

Fläche B

Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.
Luftbildauswertung: Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt.
Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.
Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.
Belastung: Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.

Avacon Netz GmbH, Salzgitter am 18.05.2022

Der angefragte Bereich befindet sich innerhalb des Leitungsschutzbereiches unserer 110-kV-Hochspannungsfreileitung, Helmstedt/BKB - Moritzburg“, LH-10-1850 (Mast 116-120). Bei Einhaltung der im Anhang aufgeführten Hinweise haben wir gegen das im Betreff genannte Vorhaben keine weiteren Einwände oder Bedenken. Änderungen der uns vorliegenden Planung bedürfen unserer erneuten Prüfung.

Die Sicherheitsabstände zu unserer 110-kV-Hochspannungsfreileitung „Helmstedt/BKB - Moritzburg“, LH-10-1850 (Mast 116-120) werden durch die DIN EN 50341-1 (VDE 0210-1) geregelt. Arbeiten und geplante Bebauungen innerhalb des Leitungsschutzbereiches unserer 110-kV-Hochspannungsfreileitung sind grundsätzlich im Detail mit uns abzustimmen. Innerhalb des Leitungsschutzbereiches sind die zulässigen Arbeitshöhen und Bauhöhen begrenzt. Eine Bebauung innerhalb des Leitungsschutzbereiches ist zu vermeiden. Die Lage des Leitungsschutzbereiches entnehmen Sie bitte dem beigefügten Planwerk der Sparte Hochspannung. Sollte eine Bebauung nicht vermeidbar sein, sind die in der DIN EN 50341-1 (VDE 0210-1) vorgegebenen Mindestabstände zwingend einzuhalten. Die Arbeitshöhen unter Hochspannungsleitungen richten sich nach der DIN-VDE 0105-100. Für Bebauungen im Leitungsschutzbereich von 110-kV-Hochspannungsleitungen sind unterschiedliche Mindestabstände zu den Leiterseilen einzuhalten. Bei der Ermittlung der Abstände ist unter der Leitung der größte Durchhang und seitlich der Leitung das größtmögliche Ausschwingen der Leiterseile bei Wind anzunehmen. Dies hat zur Folge, dass innerhalb des Leitungsschutzbereiches nur eingeschränkte Bebauungen, Bodenlagerungen und

Arbeitshöhen möglich sind.

Beispiele aus der DIN EN 50341-1 (VDE 0210-1):

Bei Flachdächern mit harter Bedachung ist ein Mindestabstand von 5,00 m zum Leiterseil beim größten Durchhang einzuhalten. Ist keine harte Bedachung gemäß DIN 4102-7 vorhanden, ist ein Mindestabstand von 11,00 m zum Leiterseil beim größten Durchhang einzuhalten. Zu Straßenoberflächen ist ein senkrechter Abstand von 7,00 m zum Leiterseil beim größten Durchhang einzuhalten. Zur Geländeoberfläche ist ein senkrechter Abstand von mindestens 6,00 m zum Leiterseil beim größten Durchhang einzuhalten. Bei den vorangegangenen Ausführungen handelt es sich nur um eine beispielhafte und nicht komplette Auflistung von häufig in Betracht kommenden Mindestabständen nach der DIN EN 50341-1 (VDE 0210-1). Es sind daher nicht nur die aufgelisteten Abstände, sondern die Mindestabstände der DIN in Ihrer Gesamtheit einzuhalten. Bei Ihrer Planung sollten Sie sich über die jeweils relevanten Regelungen der DIN informieren und im weiteren Verlauf berücksichtigen.

Beim Betrieb von Hochspannungsanlagen entstehen elektrische und magnetische Felder. Die Grenzwerte unserer Hochspannungsanlagen werden nach der Bundesimmissionsschutzverordnung (26. BImSchV, in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2013) eingehalten. Sollte Ihr geplantes Vorhaben Einfluss auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzwerte haben, sind die dadurch entstehenden Kosten, z. B. durch betriebliche Anpassung bis hin zur Ertüchtigung unserer Leitung, vom Verursacher zu tragen. Der Einwirkungsbereich zur Einhaltung der Grenzwerte von elektrischen Anlagen ist in der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zur Durchführung der Verordnung über elektromagnetische Felder (26. BImSchVVwV, in der Fassung vom 26. Februar 2016) ergänzend zur 26. BImSchV geregelt und umfasst bei Freileitungen mit einer Spannung ab 110 kV einen Radius von 200,00 m um die jeweiligen elektrischen Anlagen. Nach Abschluss von Baumaßnahmen ist der Avacon Netz GmbH vom Antragsteller ein Nachweis zu erbringen, dass die Grenzwerte nach der 26. BImSchV und der 26. BImSchVVwV eingehalten werden.

Bei einer Änderung der Flurstücke (Teilungen, Zusammenlegungen o. A.) sind alle Rechte des alten Bestandes auf den neuen Bestand zu übernehmen. Dies trifft für alle Flurstücke zu, die sich im Leitungsschutzbereich unserer 110-kV-Hochspannungsfreileitungen befinden. Für die betroffenen Grundstücke ist eine neue Dienstbarkeit nach aktuellem Stand abzuschließen. Bei Dachkonstruktionen und -eindeckungen aus leitenden Baustoffen ist vom Bauherrn ein Fachmann zur Durchführung eventuell notwendiger Erdungsmaßnahmen hinzuzuziehen. Die Kosten dieser Maßnahme sind vom Verursacher zu tragen. Dieser Punkt gilt auch hinsichtlich der möglichen Beeinträchtigung von elektronischen Geräten wie Computern usw. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass mit Vogelkot sowie bei ungünstigen Witterungsverhältnissen mit Eisabwurf von den Leiterseilen unserer 110-kV Hochspannungsfreileitung zu rechnen ist. Für solche natur- und witterungsbedingten Schäden wird von unserer Seite keine Haftung übernommen. An unseren 110-kV-Hochspannungsfreileitungen können bei bestimmten Witterungsverhältnissen (Wind, Regen, Nebel oder Raureif) Gerausche/ Koronaentladungen entstehen. Diese sind anlagenbedingt nicht vermeidbar und führen zu keinem Anspruch gegen die Avacon Netz GmbH.

Abgrabungen an den Maststandorten dürfen nicht vorgenommen werden. Sollten innerhalb eines Sicherheitsabstandes von 10,00 m um einen Maststandort Abgrabungsarbeiten erforderlich werden, so sind diese mit uns im Detail abzustimmen. Die Maststandorte müssen für Instandhaltungsmaßnahmen zu jeder Zeit, auch mit schwerem Gerät wie z.B. Lastkraftwagen oder Kran, zugänglich sein. Bei einer Einfriedung des Grundstückes ist der Avacon Netz GmbH oder in unserem Auftrag arbeitenden Dritten jederzeit eine Zufahrt zu unseren Maststandorten zu gewährleisten.

Zur Oberfläche neu geplanter Straßen und Verkehrswege müssen die Sicherheitsabstände, gemäß DIN EN 50341-1, im Freileitungsbereich gewährleistet sein. Vorgesehene Reklameeinrichtungen, Fahnenstangen sowie Beleuchtungseinrichtungen o. A. innerhalb der Leitungsschutzbereiche müssen mit der Avacon Netz GmbH abgestimmt werden. Bäume mit einer großen Endwuchshöhe dürfen innerhalb des Leitungsschutzbereiches nicht angepflanzt werden, da andernfalls die Einhaltung der Sicherheitsabstände in kürzester Zeit nicht mehr gewährleistet ist. Empfehlenswert sind standortgerechte Wildgehölze wie Büsche und Sträucher bis zur Kategorie Großsträucher, die mit geringer Wuchshöhe einen dauerhaft ausreichenden Abstand zu den Leiterseilen einhalten. Der spannungsabhängige Sicherheitsabstand zu unseren 110-kV-Hochspannungsfreileitungen (Abstand bei Arbeiten in der Nahe unter Spannung stehender Teile) beträgt in jedem Fall 5,00 m. Der Sicherheitsabstand zu den Leiterseilen muss jederzeit, auch bei Witterungseinflüssen wie Wind, eingehalten werden und darf keinesfalls unterschritten werden, da sonst Lebensgefahr besteht. Eine Freischaltung unserer 110-kV-Hochspannungsfreileitung(en) für

Arbeiten innerhalb der/des Leitungsschutzbereich(e)s ist/sind nicht möglich.

Deutsche Telekom Technik GmbH, Braunschweig am 30.05.2022

„Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH 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 Randbereich des Plangebietes 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 bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:

Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und ggf. außerhalb des Plangebiets erforderlich. Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebietes stattfinden 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 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden“

3.1.2 Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Freiwillige Feuerwehr Schandelah am 22.11.2022:

„In meiner letzten Stellungnahme hatte ich Anmerkungen zur Verortung der Baumpflanzungen/Stellplätzen in der Planstraße: „Von wechselseitigen Stellplätzen/Baumpflanzungen ist ab Einmündung Planstraße in die Hordorfer Straße/K631 bis Höhe Ende Sondergebiet „Feuerwehr“ abzusehen. Müssen im Straßenraum Stellplätze/Baumpflanzungen im betroffenen Bereich geschaffen werden, so sind diese ausschließlich auf der südlichen Straßenseite vorzusehen. Hiermit soll ein ungehindertes Ausrücken der Feuerwehr über die Planstraße ermöglicht werden.“

Gemäß den Angaben in der Abwägungstabelle, sollte dies in der Begründung aufgegriffen werden. Nach Durchsicht des aktuellen Entwurfs der Begründung finden sich dort jedoch keine Hinweise, es wurde jedoch die wechselseitige Anordnung der Stellplätze/Baumpflanzungen herausgenommen. Darüber hinaus habe ich keine Anmerkungen, bitte aber um Beteiligung im Rahmen der Straßenraumendausplanung.

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover am 24.11.2022:

„... in Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:

in Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:

Nachbergbau

Hinweis: Diese Stellungnahme basiert im Wesentlichen auf den in TOEB.2022.04.00383 getätigten Aussagen, welche weiterhin Gültigkeit haben.

Nachbergbau Themengebiet Tiefbohrungen

Die folgenden Tiefbohrungen befinden sich den Unterlagen zufolge im direkten Umfeld zum Vorhaben:

<u>Bohrungsname</u>	<u>Bodenschatz</u>	<u>Bergbauunternehmen</u>	<u>Ostwert</u>	<u>Nordwert</u>
Schandelah 128	nicht fündig	Thiele Bohruntern. GmbH	3615557	5794986

Bezüglich des Verfüllungszustandes der Bohrungen liegen möglicherweise unvollständige Informationen vor. Wir bitten Sie daher, die genannten Unternehmen oder deren Rechtsnachfolger zwecks Rückfragen zum Verwahrungszustand wie auch zur Bestimmung der genauen Lage der Bohrung(en) am Verfahren zu beteiligen.

Verfüllte Förderbohrungen dürfen grundsätzlich nach den bergrechtlichen Vorschriften nicht überbaut und nicht abgegraben werden. Es ist eine Kreisfläche mit einem Radius von 5 m freizuhalten, welche aus einer Himmelsrichtung auch mit schwerem Gerät zugänglich sein muss. Falls von diesem Grundsatz abgewichen werden soll, ist das LBEG erneut zu beteiligen.

Rohstoffe

Gegen die vorliegende Planung bestehen aus rohstoffwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken. Die Lage des Plangebietes in einem in einem Rohstoffsicherungsgebiet von überregionaler volkswirtschaftlicher Bedeutung für den Rohstoff Ölschiefer (3730 Ö/10), sowie im Randbereich des Vorbehaltsgebiet für Rohstoffgewinnung HE/WF-Le/Crem-08 im derzeit gültigen RROP des ZGB Braunschweig (2008) wird festgestellt. Es wird aber anerkannt, dass es sich um eine Maßnahme / Planung zur Eigenentwicklung gemäß Landes-Raumordnungsprogramm Kapitel 3.2.2, Ziffer 06, Satz 15 (zuletzt geändert 2022) handelt.

Wir weisen darauf hin, dass es im Falle eines zukünftigen Abbaus der Ölschieferlagerstätte davon ausgegangen werden muss, dass direkte Wirkungen und Emissionen (Staub, Lärm) auf den Planungsraum entstehen.

Boden

Im Plangebiet befinden sich laut den Daten des LBEG Suchräume für schutzwürdige Böden entsprechend GeoBerichte 8 (Stand: 2019). Im Plangebiet handelt es sich, anders als im Umweltbericht angegeben, um folgende Kategorie:

Kategorie: Seltene Böden (statistisch)

Die Karten können auf dem NIBIS Kartenserver eingesehen werden. Gemäß dem Nds. Landesraumordnungsprogramm (LROP 3.1.1, 04) sind Böden, welche die natürlichen Bodenfunktionen und die Archivfunktion in besonderem Maße erfüllen, vor Maßnahmen der Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung besonders zu schützen.

Entsprechend den Daten des LBEG sind die Böden empfindlich gegenüber Bodenverdichtung (siehe Auswertungskarte „Gefährdung der Bodenfunktionen durch Bodenverdichtung“ auf dem NIBIS Kartenserver). Verdichtungen sind durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden - zum Schutz und zur Minderung der Beeinträchtigungen des Bodens.

Aus bodenschutzfachlicher Sicht geben wir weiterhin einige Hinweise zu den Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung von Bodenbeeinträchtigungen. Vorhandener Oberboden sollte aufgrund §202 BauGB vor Baubeginn schonend 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 freizuhaltenen Bereiche zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überfahrungsverbotzonen, Baggermatten) geschützt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19639). Außerdem sollte das

Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden. Der Geobericht 28 „Bodenschutz beim Bauen“ des LBEG dient als Leitfaden zu diesem Thema.

Altbergbau

Hinweis: Diese Stellungnahme basiert im Wesentlichen auf den in TOEB.2022.04.00383 getätigten Aussagen, welche weiterhin Gültigkeit haben.

Nachbergbau Themengebiet Grubenumrisse Altbergbau

Laut den hier vorliegenden, ausgewerteten Unterlagen liegt das genannte Verfahrensgebiet nicht im Bereich von historischem Bergbau.

Baugrund

Im Untergrund des Standorts sind lösliche Sulfatgesteine in Tiefen < 200m u. GOK zu erwarten, in denen mitunter Auslaugung stattfindet und Verkarstung auftreten kann. Im näheren Umfeld des Standorts sind bisher keine Erdfälle bekannt. Formal sind dem die Erdfallgefährdungskategorien 1 bis 2 zuzuordnen (gem. Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, Az. 305.4 - 24 110/2-).

Im Rahmen von Baumaßnahmen am Standort kann - sofern sich bei der Baugrunderkundung keine Hinweise auf Subrosion ergeben - bezüglich der Erdfallgefährdung auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen verzichtet werden. Die o.g. standortbezogene Erdfallgefährdungskategorie ist ggf. anzupassen, sofern sich Hinweise auf Subrosion bei der Baugrunderkundung ergeben. Weiterführende Informationen dazu unter www.lbeg.niedersachsen.de > Geologie > Baugrund > Subrosion > Hinweise zum Umgang mit Subrosionsgefahren.

Im Zuge der Planung von Baumaßnahmen verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS-Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen / -untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

Hinweise

Ob im Vorhabengebiet eine Erlaubnis gem. § 7 BBergG oder eine Bewilligung gem. § 8 BBergG erteilt und/oder ein Bergwerkseigentum gem. §§ 9 und 149 BBergG verliehen bzw. aufrecht erhalten wurde, können Sie dem NIBIS-Kartenserver entnehmen. Wir bitten Sie, den dort genannten Berechtigungsinhaber ggf. am Verfahren zu beteiligen. Rückfragen zu diesem Thema richten Sie bitte direkt an markscheiderei@lbeg.niedersachsen.de.

Informationen über möglicherweise vorhandene Salzabbaugerechtigkeiten finden Sie unter www.lbeg.niedersachsen.de/Berabau/Bergbauberechtigungen/Alte_Rechte.

In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen. Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.

3.2 Belange von Natur und Landschaft

Die durch das Planvorhaben berührten naturschutzfachlichen Aspekte und die weiteren umweltbezogenen Auswirkungen werden im Umweltbericht dokumentiert. Die Ergebnisse der Umweltprüfung wie auch die Aussagen der Fachplanungen sind im vorliegenden Verfahren in die Planung eingearbeitet worden.

Artenschutz

Zur Prüfung des besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ein Fachgutachten für eine faunistische Kartierung und eines Artenschutzbeitrages beauftragt worden. Die Ergebnisse des Kartierberichtes der LaReG Planungsgemeinschaft / Braunschweig werden in Teil II Umweltbericht Kapitel 1.3 dargestellt.

3.3 Belange des Immissionsschutzes

Durch das Planvorhaben wird explizit die Ansiedlung von Gewerbebetrieben vorgesehen, die sich hinsichtlich ihrer betriebsbedingten Emissionen, aber auch mit Blick auf das zusätzlich ausgelöste Verkehrsaufkommen als verträglich mit den im Umfeld bestehenden Wohnnutzungen und zukünftig neu ergebenden Wohnquartieren erweisen müssen. Im Rahmen des Bebauungsplanes wurde deshalb eine entsprechende schalltechnische Beurteilung des Gutachterbüros Bonk-Maire-Hoppmann Part GmbH aus Garbsen beauftragt. Der nachfolgend zitierte Wortlaut der Ergebnisse belegt, dass sich die für die vorgesehenen verschiedenen Gebietskategorien im Plangebiet in typischer Weise zulässigen Emissionsbelastungen als verträglich mit den umgebenden Wohnnutzungen erweisen:

„Die Berechnungen zeigen (Tabelle 8), dass unter Ansatz von „GE-typischen“ Emissionskontingenten von 65 bzw. 63 dB(A) tags und 50 bzw. 48 dB(A) nachts die „Zusatzbelastung“ durch das hier zu untersuchende GE- Gebiet die zulässigen Orientierungswerte um 1 bis 9 dB(A) unterschreitet. Die unter Beachtung einer möglichen Geräusch-Vorbelastung zu beachtenden Bezugspegel werden ebenfalls eingehalten bzw. um bis zu 8 dB(A) unterschritten.

Damit ist die durch das geplante GE- Gebiet verursachte „Zusatzbelastung“ in den Aufpunkten (1), (2) und (4) als nicht- relevant i.S. der Regelungen nach Nr. 3.2.1 der TA Lärm zu bewerten. Eine „messbare“ oder „wahrnehmbare“ Verschlechterung der Geräuschsituation kann hier ausgeschlossen werden. In den Aufpunkten (3 – Höhe Mischgebiet) und (5 – Höhe Verkehrsfläche Im Ackern) hingegen wäre eine Erhöhung der Belastung um 3 bis 6 dB(A) möglich. Der geplante Verbrauchermarkt und der Feuerwehrstandort (Regelbetrieb) wurden dabei als „Vorbelastung“ betrachtet.

Der Vollständigkeit halber weisen wir darauf hin, dass die Erkenntnisse aus diesem Gutachten hinsichtlich möglicher Vorbelastungen im Zuge weiterer städtebaulicher Planungen Beachtung finden müssen. Insbesondere ist eine „mehrfache Anwendung“ des vorgenannten Nicht- Relevanzkriteriums (bezogen auf einen Immissionsort) auszuschließen.

Weiterhin wurde auch die mögliche Gesamtbelastung ermittelt (Tabelle 8). Diese liegt mit Ausnahme des Aufpunktes (5) ebenfalls unterhalb der jeweils maßgeblichen Orientierungswerte (Unterschreitung um bis zu 2 dB(A)). In Aufpunkt (5) könnte die Gesamtbelastung um weniger als 1 dB(A) oberhalb der Orientierungswerte liegen („nicht messbar“, „nicht wahrnehmbar“). Diese mögliche Orientierungswertüberschreitung ist unter Beachtung der Regelungen nach Nr. 3.2.1 der TA Lärm als zulässig zu bewerten.

Allerdings handelt es sich hier teilweise um eine „Plan gegebene“ Geräuschbelastung, so dass in Kenntnis der örtlichen Gegebenheiten die tatsächliche, „reale Geräuschbelastung“ im Regelfall niedriger ausfällt. Dies gilt insbesondere für die besonders schutzwürdige Nachtzeit, da hier die Beurteilung auf die „lauteste Nachtstunde“ abzustellen ist. Es ist unwahrscheinlich, dass bei allen Betrieben die jeweils „lauteste Nachtstunde“ in dieselbe volle Nachtstunde fällt – einige Betriebe haben gar keine Nachtnutzung.“

3.4 Belange des Klimaschutzes

Der zulässige Verlust von offenen landwirtschaftlichen Flächen führt zu einer Verminderung der klimawirksamen Funktion der Verdunstung. Da bisher aber eine kleinklimatische Ausgleichswirkung aus dem Plangebiet für den südlich und westlich angrenzenden Siedlungsbereich aufgrund der Entfernungen nur untergeordnet gegeben ist, können keine erheblichen Umweltauswirkungen und keine erheblichen Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung angenommen werden.

4 Städtebauliche Planung

4.1 Konzeption

Nachfragebedingt ergibt sich für das rd. 6,8 ha große Baugebiet vornehmlich eine Ausweisung von einem größeren *Gewerbegebiet*, von zwei differenzierten *Sondergebieten* sowie von einem kleineren *Mischgebiet* nördlich der Straße *Im Ackern*. Südlich hiervon schließt sich ein *Allgemeines Wohngebiet* (gem. § 4 BauNVO) an.

Die geplanten Standorte für einen Lebensmittelmarkt und für das neue Feuerwehrhaus befinden sich auf *Sondergebietsflächen* mit entsprechender besonderer Zweckbindung (gem. § 11 BauNVO) im nordwestlichen Teilbereich des Plangebietes. Östlich schließt sich in zentraler Lage ein *Gewerbegebiet* (gem. § 8 BauNVO) an. Im Übergang zur südlich angrenzenden Straße *Im Ackern* wird eine *Mischgebietsfläche* (gem. § 6 BauNVO) vorgesehen, die einen städtebaulich verträglichen Übergang zu dem südlich der Straße *Im Ackern* geplanten *Allgemeinen Wohngebiet* gewährleisten soll.

Zum Übergang in die östliche freie Landschaft wird eine *Fläche für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft* mit der Unterbringung von Kompensationsflächen und der Vorhaltung eines Regenwasserrückhaltebeckens zur Zwischenspeicherung des Oberflächenwassers aus dem Plangebiet festgesetzt.

Mit Verweis auf die Lage am Siedlungsrand ist den Übergängen zur umgebenden Kulturlandschaft große Wichtigkeit beizumessen. Durch die auf der Nord- und auf der Ostseite vorgesehene Anlage einer *Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft*, die als extensive Grünfläche mit standortgerechten Gehölzgruppen die Kompensation nach dem Naturschutzrecht weitgehend gewährleistet, entsteht auf der Nord- und auf der Ostseite ein angemessener Übergang in die umgebende Kulturlandschaft, der zudem für eine einheitliche Wahrnehmung des Baugebietes bzw. des neu geschaffenen Ortsrandes sorgen wird. Topographisch bedingt soll diese Fläche zudem den Standort eines Regenwasserrückhaltebeckens aufnehmen, um eine gedrosselte Ableitung des auf den versiegelten Flächen im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers in den am nördlichen Rand des Plangebietes verlaufenden *Hühnerbach* als Vorfluter zu generieren.

Auch im Südwesten des Plangebietes ist die Anlage einer *Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft* vorgesehen, die sich hier - unterhalb des Verlaufes der Hochspannungsfreileitung (110 KV) – aufgrund von erforderlichen Mindestabständen der Wohnbebauung ergibt. Weiterhin sind drei *Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern* vorgesehen, die eine angemessene landschaftliche Einfassung nordwestlich des

Gewerbegebietes bzw. des Sondergebietes SO 1 (Ladengebiet) sowie östlich des Wohngebietes gewährleisten sollen. Sämtliche Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft verbleiben im Eigentum und obliegen der Unterhaltungspflicht der Gemeinde.

Mit Ausnahme der privaten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf dem Sondergebiet SO 1 werden innerhalb des Plangebietes keine weiteren Vorgaben zur Bepflanzung auf den zukünftig privaten Grundstücken entwickelt, weil sie insbesondere der beabsichtigten intensiven gewerblichen Entwicklung auf den Grundstücken entgegenstehen würden. Die Verwendung von naturraumtypischen, standortgerechten Gehölzen und Pflanzen wird bei der freiwilligen Verwendung ausdrücklich empfohlen (vgl. *Empfehlungen*), weil es sich dabei um die am besten an den Naturraum angepassten Pflanzen handelt, die gleichzeitig geeignete Lebensräume für die heimische Fauna bieten. Beide Aspekte sind bei fremdländischen Arten oftmals nicht gegeben.

Die Anbindung des neuen Gewerbegebietes an den öffentlichen Verkehrsraum ergibt sich im Nordwesten durch einen zentralen Anschluss an die *Hordorfer Straße* im Zuge der K 631. Dafür sind die Erweiterung der Ortsdurchfahrt und die Verlagerung der Ortstafel erforderlich. Von hier aus verläuft die *Planstraße* in das Plangebiet, die das gesamte Gewerbegebiet, die Sondergebiete und den nördlichen Bereich des Mischgebietes erschließen wird. Aufgrund der hohen Frequentierung wird ergänzend für das *Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Ladengebiet* eine gesonderte Zu- und Abfahrt ausgehend von der *Hordorfer Straße* vorgesehen; und für die Anlieferung ist sogar eine separate Zufahrt von der K 144 beabsichtigt.

Der südliche Teil des *Mischgebietes* sowie das *Allgemeine Wohngebiet* im Süden des Plangebietes werden dagegen über eine Verlängerung des kommunalen Straßenzuges *Im Ackern* erschlossen. Eine als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung deklarierte öffentliche Parkplatzanlage ermöglicht dabei eine angemessene Wendemöglichkeit. Weiterhin ergibt sich von hier aus eine fußläufige bzw. mit dem Fahrrad zu nutzende Wegeverbindung zur neuen *Planstraße*, die westlich des *Mischgebietes* verläuft und eine alternative Erreichbarkeit z.B. des Lebensmittelmarktes darstellen wird.

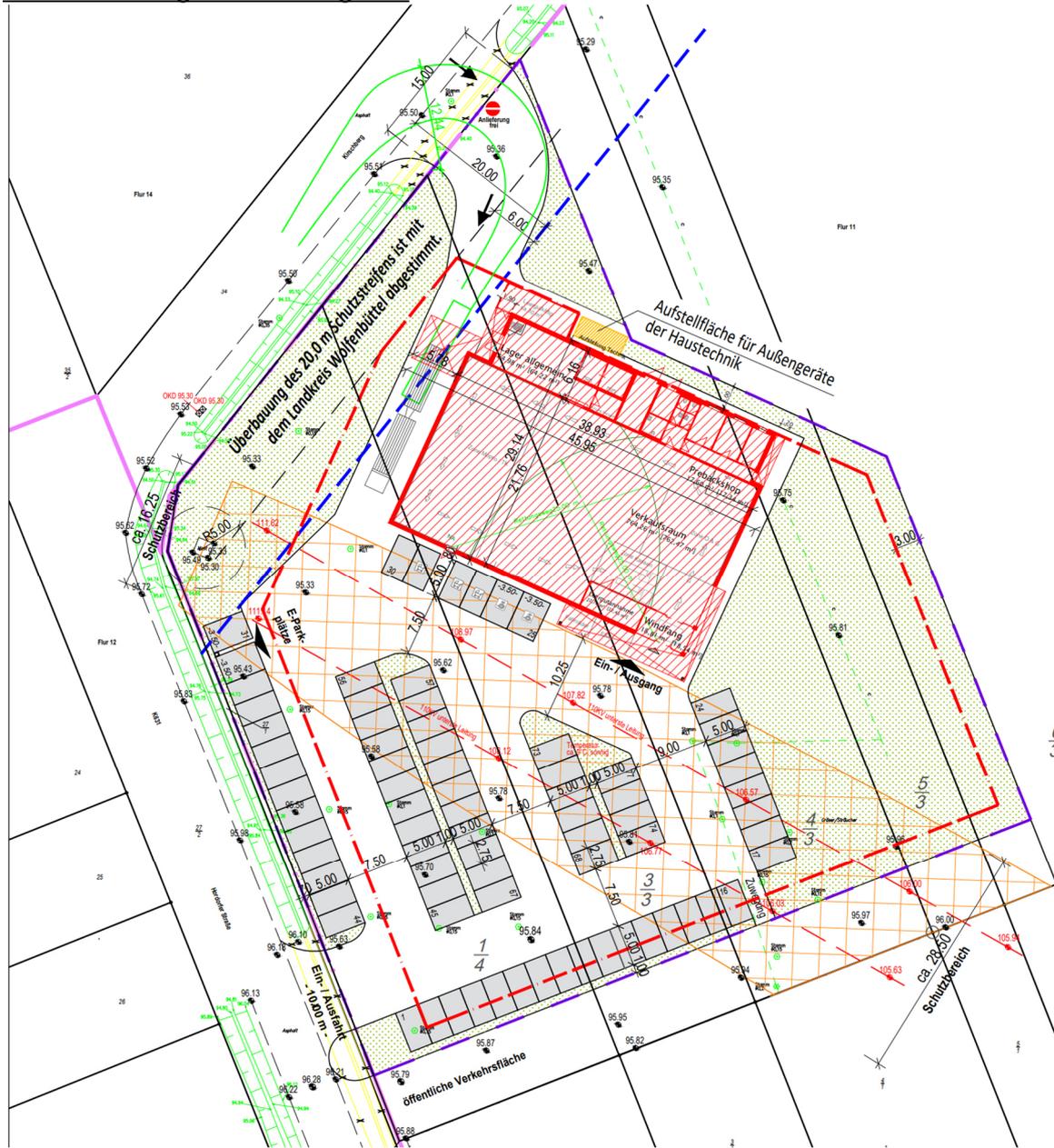
Das Plangebiet ist für den öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV-Verbindung) gut angeschlossen. Die nächstgelegenen Bushaltestellen sind am Schulstandort in der Poststraße in einer Entfernung von ca. 600 m. Der Schandelaher Bahnhof und damit ein Anschluss an das Braunschweiger Bahnnetz ist in 1,2 km zu erreichen.

Wasserbaulich darf sich im Vergleich zur ursprünglichen unversiegelten Fläche kein höherer Oberflächenwasserabfluss ergeben; bzw. das Abflussvolumen darf durch eine weitere Zuleitung nicht erhöht werden. Deshalb soll das im Plangebiet auf den befestigten Flächen anfallende nicht verunreinigte Oberflächenwasser einem im Nordosten des Plangebietes vorgesehenen Regenwasserrückhaltebecken zugeführt werden. Das dafür erforderliche Speichervolumen und die auf das natürliche Abflussmaß der Baugebietsfläche gedrosselte Abgabe in Richtung Vorfluter wurden im Rahmen der Entwässerungsplanung ermittelt und sind in die Konzeption eingearbeitet worden.

4.2 Gebietsaufteilung



Entwurf Sondergebiet 1 Ladengebiet



5 Flächenbilanz

	Gesamt	versiegelt	unversiegelt
Sondergebiet SO 1 <i>Ladengebiet (GRZ 0,8)</i>	6.887 m ²	5.509,6 m ²	1.377,4 m ²
Sondergebiet SO 2 <i>Feuerwehr (GRZ 0,8)</i>	4.133 m ²	3.306,4 m ²	826,6 m ²
Mischgebiet <i>(GRZ 0,4; max. 0,6)</i>	4.237 m ²	2.542,2 m ²	1.694,8 m ²
Gewerbegebiet <i>(GRZ 0,8)</i>	21.963 m ²	17.570,4 m ²	4.392,6 m ²
Allgemeines Wohngebiet <i>(GRZ 0,4; max. 0,6)</i>	3.781 m ²	2.268,6 m ²	1.512,4 m ²
Öffentlicher Straßenraum:			
<i>Planstraße (80%)</i>	2.873 m ²	2.298,0 m ²	575,0 m ²
Überplanter Bereich Straße <i>Im Ackern (80%)</i>	886 m ²	708,8 m ²	177,2 m ²
Flächen mit besonderer Zweckbestimmung			
<i>Fuß und Radweg (80%)</i>	330 m ²	264,0 m ²	66,0 m ²
<i>Öffentlicher Parkplatz (80%)</i>	838 m ²	670,4 m ²	167,6 m ²
Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft:			
Maßnahmenfläche Nord (mit RRB)	16.295 m ²		
Maßnahmenfläche Süd	2.896 m ²		
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern			
Fläche Nordwest öffentlich	1.653 m ²		
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern			
Fläche Südost	1.380 m ²		
Plangebiet gesamt:	68.152 m²	35.138,4 m²	33.013,6 m²

6 Festsetzungen des Bebauungsplanes

6.1 Art der baulichen Nutzung

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird die *Art der baulichen Nutzung* festgelegt. Im nördlichen Plangebiet in Ausrichtung zur *Hordorfer Straße* soll auf einer Fläche von 6.901 m² ein Lebensmittelmarkt entstehen, um die Versorgung der Bevölkerung von Schandelah mit Gütern der täglichen, aber auch der periodischen Bedarfsstufe im eigenen Ort zu gewährleisten. Da sich die vorgesehene Nutzung von den typisierten Baugebieten gem. §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheidet, wird gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO ein eigenständiger Gebietscharakter als *Sondergebiet SO 1 mit der Zweckbestimmung Ladengebiet* deklariert. Das *Sondergebiet SO 1* dient der Unterbringung von nicht großflächigem Lebensmitteleinzelhandel für den täglichen und den periodischen Bedarf. Zulässig sind:

- Ein nicht großflächiger Einzelhandelsbetrieb,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Serviceeinrichtungen für Kunden,
- Einrichtungen, die dem Einzelhandelsbetrieb dienen wie z.B. Sozialräume und WC,
- die Errichtung eines Pylonen mit einer maximalen Höhe von 7,00 m,

- darüber hinaus sind Werbeanlagen an der Stätte der Leistung, d.h. an den für den Verkauf bestimmten Hauptgebäuden oder im Zusammenhang mit Verkaufsflächen außerhalb von Gebäuden zur Eigenwerbung der ansässigen Firmen zulässig.

Mit der Festsetzung der maximalen Größe der Verkaufsfläche wird den regionalplanerischen Belangen hinsichtlich Raumverträglichkeit Rechnung getragen. Die Verkaufsflächenzahl (VKZ) gibt an, wie viele Quadratmeter Verkaufsfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne von § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Als Verkaufsfläche im Sinne dieser Festsetzung gelten alle dem Kunden zugänglichen und dauerhaft dem Verkauf dienenden Flächen einschließlich der Verkehrsflächen innerhalb des Einzelladens. Dienstleistungsbetriebe und nichtstörende Handwerksbetriebe sind bei der Ermittlung der Verkaufsflächen dagegen nicht mitzurechnen.

Im *Sondergebiet SO 1* ist eine VKZ für die Hauptwarengruppe *periodischer Bedarf*, die aus den Warengruppen „Nahrungs- und Genussmittel sowie kurzfristige Verbrauchsgüter“ besteht, von bis zu 0,11616 VKZ zulässig. Dieses entspricht eine Verkaufsfläche von max. 800 m², sodass der Markt *nicht* als großflächiger Einzelhandelsbetrieb einzuordnen ist. Verkaufsflächen sind in der Gesamtfläche von 800 qm zulässig. Somit stehen nach der Inanspruchnahme von 800 qm der Hauptwarengruppe des periodischen Bedarfs keine Verkaufsflächen aus der Warengruppe aus dem aperiodischen Bedarf im *Sondergebiet 1* mehr zur Verfügung.

Zur Vermeidung von übermäßigen Lärmbelastigungen für die südwestlich gelegenen *Wohngebiete* sind Warenlieferungen im *Sondergebiet SO 1* nachts in der Zeit von 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr unzulässig.

Im südwestlichen Anschluss an das *Sondergebiet SO 1 Ladengebiet* wird in einer Größe von 4.133 m² ein weiteres *Sondergebiet* festgesetzt. Dieses soll zukünftig den neuen örtlichen Standort der Feuerwehr in Schandelah aufnehmen und wird deshalb als *Sondergebiet SO 2* mit der Zweckbestimmung *Feuerwehr* deklariert. Mit der neuen baulichen Unterbringung verbinden sich Einrichtungen wie Unterrichts- und Sozialräume, sanitäre Anlagen sowie Garagen, Carports und Stellflächen für den ruhenden Verkehr samt ihren Zufahrten, die entsprechend als zulässig definiert werden. Der Bedarf für diesen Neubau ergibt sich aus der Überprüfung des alten Standortes durch die Feuerwehrunfallkasse. Eine Ertüchtigung des Altgebäudes ist danach nicht möglich.

Den größten Teil des Plangebietes nimmt ein 21.963 m² großes *Gewerbegebiet* (GE, gem. § 8 BauNVO) ein, das insbesondere heimischen Gewerbebetrieben Erweiterungs- oder Ausweichmöglichkeiten zu ihren bisherigen Standorten innerhalb der bebauten Ortslage anbieten soll. Nachgeordnet sollen aber auch Teilflächen für Neuan siedlungen von Betrieben zur Verfügung stehen.

Nach der im ersten Absatz definierten allgemeinen Zweckbestimmung dienen Gewerbegebiete grundsätzlich der Unterbringung von *nicht erheblich belästigenden* Gewerbebetrieben. Das Maß der hier zulässigen Störungen unterscheidet Gewerbegebiete einerseits von den Industriegebieten (gem. § 9 BauNVO), die vor allem der Unterbringung der Gewerbebetriebe dienen soll, die aufgrund ihres Störpotentials in anderen Baugebieten nicht zugelassen werden können. Andererseits können in einem Gewerbegebiet die Betriebe aufgenommen werden, die in einem Mischgebiet (gem. § 6 BauNVO) die dort ebenso allgemein zulässige Nutzung Wohnen *wesentlich* stören würden.

Gem. § 8 Abs. 2 BauNVO sind in einem Gewerbegebiet folgende Nutzungsarten allgemein zulässig: 1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und Lagerplätze; 2. öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, 3. Tankstellen sowie 4. Anlagen für sportliche Zwecke. Darüber hinaus können gem. § 8 Abs. 3 BauNVO 1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem

Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, 2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie 3. Vergnügungsstätten erlaubt werden.

Zur Eingrenzung der Störanfälligkeit ergeben sich Beschränkungen insbesondere durch den Ausschluss von Betrieben bzw. Anlagen, die der Anwendung des *Bundes-Immissionsschutzgesetzes* unterliegen.

Um ein übermäßig hohes Verkehrsaufkommen zu vermeiden, werden Gewerbebetriebe des Lebensmitteleinzelhandels grundsätzlich ausgeschlossen. Der Verkauf von Lebensmitteln innerhalb des jeweiligen Produktions- bzw. Verarbeitungsbetriebes ist jedoch (z.B. für Mitarbeiter) zulässig.

Weiterhin unzulässig sind Betriebe oder Betriebsbereiche, die in den Anwendungsbereich der zwölften Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes fallen (*sog. Störfallverordnung* - 12. BImSchV). Um insbesondere die nah gelegenen Wohngebiete im Süden und im Südwesten des Gewerbegebietes vor Gefährdungen zu schützen, werden auch alle Betriebe und Anlagen als unzulässig deklariert, die über die Ziffern der Anlage 1 zur vierten Bundes-Immissionsschutzverordnung (4. BImSchV) erfasst sind.

Weiterhin sind im *Gewerbegebiet* Vergnügungsstätten wie Spiel- und Automatenhallen oder ähnliche Unternehmungen unzulässig, deren ausschließlicher oder überwiegender Geschäftszweck auf den Betrieb von Automaten- und Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeit ausgerichtet ist. Vorführ- oder Geschäftsräume, deren ausschließlicher, überwiegender oder teilweiser Geschäftszweck auf Darstellung, Vorführung oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, werden im Gewerbegebiet ebenfalls nicht erlaubt. Die Gemeinde will damit verhindern, dass sich diese Gewerbebezüge unkoordiniert entwickeln können und die vorgesehenen neuen Gewerbeflächen dann nicht mehr den einheimischen Betrieben zur Verfügung stehen.

Um das Ortsbild und seine Wahrnehmung aus der umgebenden Landschaft nicht zu verunstalten, werden Werbeanlagen lediglich an der Stätte der Leistung erlaubt.

Hinsichtlich möglicher störender Auswirkungen des Gewerbegebietes auf die angrenzenden Wohn- und Mischgebiete wird das Gewerbegebiet mit Emissionskontingenten belegt, was entsprechend zu einer Begrenzung der Zulässigkeit von emittierenden Gewerbebetrieben führt. Entsprechend des Lärmschutzgutachtens wird das Gewerbegebiet dabei in die Teilflächen GE 11 (im Norden) und GE 12 (im Süden) gegliedert (vgl. Planzeichnung).

Zulässig sind hier Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} weder tags (6.00 – 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 – 6.00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)

Teilfläche	$L_{EK, tags}$	$L_{EK, nachts}$
GE11	65	50
GE12	63	48

Um ein städtebaulich unverträgliches Nebeneinander von einerseits dem *Gewerbegebiet* und andererseits der Wohnbebauung südlich der Straße *Im Ackern* zu vermeiden, wird auf der 4.237 m² großen Fläche südlich des *Gewerbegebietes* und nördlich der Straße *Im Ackern* ein *Mischgebiet* (MI gem. § 6 BauNVO) festgesetzt. In einem *Mischgebiet* sind die Nutzungsarten Wohnen und Gewerbe grundsätzlich gleichgestellt. Unter Rücksichtnahme auf die südlicherseits der Straße *Im Ackern* geplante Wohnbebauung und zur Vermeidung eines übermäßigen Verkehrsaufkommens im Zuge der kommunalen Straße *Im Ackern* werden die unter § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO genannten Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes

sowie die unter den Nrn. 6 und 7 aufgeführten Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zugelassen. Mit gleicher Begründung werden hier Vergnügungsstätten (s.o.) ausgeschlossen.

Eine Gliederung des *Mischgebietes* im Sinne des § 1 Abs. 8 BauNVO setzt die Gemeinde Cremlingen nicht fest, da die Grundstücke von der Gemeinde Cremlingen selbst verkauft werden. Eine vom Gesetzgeber geforderte Nutzungsmischung von Wohnen zu Gewerbe kann daher von Gemeinde gesteuert werden.

Südlich des verlängerten Straßenraumes *Im Ackern* wird ein *Allgemeines Wohngebiet* (WA; gem. § 4 BauNVO) entwickelt. *Allgemeine Wohngebiete* dienen nach § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Im Unterschied zu einem *Reinen Wohngebiet* (gem. § 3 BauNVO) können hier Bereiche entstehen, die zwar vorwiegend dem Wohnen dienen, in welchen jedoch auch andere mit einer Wohnnutzung vereinbare und verträgliche Nutzungen untergebracht werden können. Aus dem Kaufvertrag des Grundstücks ergibt sich für die Gemeinde die einschränkende Verpflichtung, die Fläche für eine soziale Einrichtung zu nutzen. U.a. wird derzeit die Errichtung einer Kindertagesstätte erwogen.

Mit der Zulassung auch anderer Nutzungen soll eine gewisse, mit der Wohnnutzung verträgliche Nutzungsmischung ermöglicht werden. Dadurch können allgemeine städtebauliche Ziele wie kurze innerörtliche Erreichbarkeit, Sicherung der Grundversorgung und Schaffung von Arbeitsplätzen im näheren Wohnumfeld zumindest teilweise erreicht werden. Dabei werden insbesondere Entwicklungsmöglichkeiten auch in mittel- bis langfristiger Sicht geschaffen. Da ein Bebauungsplan grundsätzlich zeitlich unbegrenzt gilt, muss er auch Raum für Entwicklungen schaffen, die möglicherweise in einigen Jahren noch aktueller werden als heute (Zunahme der Telearbeit, Zunahme von Teilzeitarbeitsplätzen, Zunahme der älteren Bevölkerung etc.).

Damit sind neben dem Wohnen auch andere Nutzungen zulässig, so dass der Wohncharakter nicht dieselbe hohe Priorität genießt wie beim *Reinen Wohngebiet*. Störungen von außen sind in gewissem Maß zu dulden. Um jedoch die Wohnqualität der vorgesehenen Grundstücke und auf den bestehenden benachbarten Grundstücken möglichst nicht zu beeinträchtigen und auch ein unverhältnismäßig hohes Verkehrsaufkommen in der Straße *Im Ackern* zu vermeiden, sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig und werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen; vgl. Textliche Festsetzungen Nr. 1.1). Zudem werden die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften aufgrund ihres möglichen Störpotentials für die vorhandenen angrenzenden Wohngebiete gem. § 1 Abs. 5 BauNVO als unzulässig erklärt.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ), zur Zahl der zulässigen Vollgeschosse, zur Geschoßflächenzahl (GFZ) sowie durch die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen bestimmt.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO) gibt an, wie viele Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist nach § 19 Abs. 2 BauNVO der nach Absatz 1 errechnete Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist nach § 19 Abs. 3 BauNVO die Fläche des Baugrundstückes maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt.

In den *Sondergebieten* (Ladengebiet und Feuerwehr) sowie im *Gewerbegebiet* wird die Grundflächenzahl (GRZ) aufgrund der beabsichtigten hohen Nutzungsdichte mit 0,8 festgesetzt. Hier wird eine dichte Bebauung gezielt angestrebt, um die gewünschten intensiven Nutzungen unterzubringen und einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden sicherzustellen.

Im *Mischgebiet* wird dagegen die GRZ mit 0,4 festgesetzt, was deutlich unterhalb der empfohlenen Obergrenze nach § 17 Abs. 1 BauNVO liegt. Somit kann hier der beabsichtigte Übergang von dem nördlich gelegenen *Gewerbegebiet* mit der weitaus stärker verdichteten Baustruktur zur lockeren Bebauung der Wohngebiete südlich der Straße *Im Ackern* vermittelt werden. Für den zur bestehenden Siedlung orientierten Bereich wird gleichfalls eine angemessene Verdichtung erlaubt, die den Wunsch vieler Bauwilliger nach einer intensiven Nutzung berücksichtigt.

Unter dem gleichen Aspekt wird im *Allgemeinen Wohngebiet* die GRZ mit dem Faktor 0,4 an der nach der BauNVO maximal empfohlenen Größenordnung orientiert. Somit wird auch einem übermäßigen Flächenverbrauch begegnet.

Nach § 19 Abs. 4 BauNVO darf die Grundfläche z.B. durch die Grundflächen von Nebenanlagen wie Garagen, Stellplätzen, Zufahrten und Terrassen bis zu 50 von Hundert überschritten werden. Die Gemeinde ist der Auffassung, dass mit dieser Festsetzung eine angemessene Bebauung und Erschließung der Grundstücke möglich ist; denn mit Blick auf die zu erwartende Bebauung ist keine übermäßige Versiegelung der Grundflächen absehbar.

Mit Blick auf die grundsätzlich hohe anteilige Überbaubarkeit im *Gewerbe-*, aber auch im *Mischgebiet* bleibt an dieser Stelle festzuhalten, dass die GRZ von 0,8 gem. § 19 Abs. 4 BauNVO nicht bzw. nur in Ausnahmefällen geringfügig überschritten werden darf.

Geschosszahl

Nach § 2 Abs. 4 Satz 1 NBauO ist ein Vollgeschoss ein Geschoss, das über mindestens der Hälfte seiner Grundfläche eine lichte Höhe von 2,20 m oder mehr hat und dessen Deckenunterseite im Mittel mindestens 1,40 m über der Geländeoberkante liegt.

Mit Ausnahme des *Sondergebietes SO 1* wird hinsichtlich der Geschosszahl im Baugebiet als Höchstgrenze die Zahl von zwei Vollgeschossen festgesetzt, so dass sich die neuen Gebäude - im Zusammenhang mit der maximalen Oberkante baulicher Anlagen - an der vorhandenen Bebauung orientieren und sich gleichzeitig angemessen in die umliegende Landschaft einfügen können. In Verbindung mit der zulässigen Höhenentwicklung ermöglicht diese Geschosszahl die Errichtung zweigeschossiger Gebäude, die sich insbesondere aus energetischer Sicht, aber auch aus gestalterischen Gründen, als zeitgemäß erweisen. Die Festsetzung der eingeschossigen Bauweise im *SO 1* leitet sich dagegen aus der konkret vorliegenden Detailplanung ab.

Geschossflächenzahl

Als weiteres Maß der baulichen Nutzung wird im Baugebiet die Geschossflächenzahl festgesetzt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) im Sinne des § 20 Abs. 2 BauNVO gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

In den *Sondergebieten SO 1* und *SO 2* sowie im *Gewerbegebiet* ist gegenüber der Grundflächenzahl von 0,8 eine GFZ von max. 1,4 geplant. Im *Mischgebiet* wird dagegen gegenüber der hier zulässigen GRZ von 0,4 lediglich eine Erhöhung der GFZ bis zu dem Faktor 0,6 erlaubt. Auch im *Allgemeinen Wohngebiet* wird gegenüber der GRZ eine geringfügig höhere GFZ bis max. 0,6 zugelassen. In allen Fällen wird so dem beabsichtigten verdichteten

Gebietscharakter sowie der notwendigen Gebäudestruktur Rechnung getragen; andererseits ergibt sich für zweigeschossige Baukörper eine kompakte Bauweise.

Höhe baulicher Anlagen – Oberkante baulicher Anlagen

Gem. § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO werden in Baugebieten die maximalen Höhen baulicher Anlagen festgesetzt, um die Einpassung in die bestehenden Baustrukturen der älteren Siedlungserweiterungen zu gewährleisten bzw. ein höhenmäßiges Ausbrechen der neuen Gebäude insbesondere mit Blick auf die Lage am Ortsrand zu vermeiden.

Unter Voraussetzung einer Flachdachbauweise wird für das *Sondergebiet SO 1 Ladengebiet* eine max. Gebäudehöhe von 7,0 m vorgegeben. Das als Oberkante baulicher Anlagen (OK) definierte, lotrecht ermittelte Maß zwischen dem obersten Punkt (Oberkante Attika) und dem Bezugspunkt darf nicht überschritten werden. Den geplanten gewerblichen Bauten wird dagegen eine größere Höhenentwicklung zugestanden, die sich u.a. an dem Bestand des südlich vorhandenen Gewerbegebietes orientiert.

Innerhalb des Mischgebietes und des Allgemeinen Wohngebietes werden dagegen etwas geringere Höhenentwicklungen von 6 m für die Traufe und 9,0 m für den First mit Verweis auf die umgebende wohnbauliche Nutzung als angemessen erachtet. Sofern hier eine Flachdachbauweise geplant wird, wird eine Höhenentwicklung von max. 6,5 m (incl. Attika) als verträglich angesehen, weil somit Staffelgeschosse in dreigeschossiger Anmutung vermieden werden.

Der Bezugspunkt wird gebildet als lotrecht ermitteltes Maß zwischen dem entsprechenden Bauteil in der Mitte des jeweiligen Gebäudes auf der dem erschließenden Straßenraum zugewandten Seite und dem höchsten Punkt der geplanten bzw. fertig ausgebauten Straßenoberfläche des vor dem jeweiligen Grundstück anliegenden Straßenraumes der *Planstraße*.

Da die Bebauung des SO 2 mit dem Feuerwehrstandort der Gemeinde obliegt und diese eine angepasste bauliche Realisierung vorsieht, wird auf eine gezielte Höhenbeschränkung verzichtet.

6.3 Bauweise

Die Bauweise beschreibt die Anordnung der Gebäude in Bezug zu ihren Nachbargrundstücken. Für das *Allgemeine Wohngebiet* wird grundsätzlich die *offene Bauweise* gem. § 22 Abs. 1 BauGB festgesetzt, womit der Anordnung der Gebäude auf den umliegenden bebauten Grundstücken entsprochen wird. Eine geschlossene Bauweise würde zu einer nicht gewünschten Verdichtung dieses Baugebietes führen.

Gem. § 22 Abs. 2 BauGB wird weiterhin festgesetzt, dass im *Allgemeinen Wohngebiet* und für die südliche, zum Straßenraum *Im Ackern* ausgerichteten Grundstücke im *Mischgebiet* bei einer Einzelhausbebauung auf maximal 2 Wohneinheiten und bei einer Doppelhausbebauung je Doppelhaushälfte auf max. jeweils 1 Wohneinheit beschränkt werden. Dieses reglementiert mit Blick auf die bestehende Bebauung in der Straße *Im Ackern* die Zahl der neuen Wohneinheiten und begrenzt damit auch das hier zu erwartende zusätzliche Aufkommen des Fahrzeugverkehrs.

6.4 Baugrenze

Mit der Festsetzung der Baugrenzen gem. § 23 Abs. 1 BauNVO wird auf allen Grundstücken in den *Sondergebieten*, dem *Gewerbe-* und dem *Mischgebiet* sowie im *Allgemeinen Wohngebiet* ein Mindestabstand der Hauptbaukörper zur Begrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsflächen bzw. zu den umliegenden Grundstücken gewährleistet.

Die Baugrenzen sind im Wesentlichen großzügig und zusammenhängend gefasst. Damit werden die Spielräume hinsichtlich der Anordnung der künftigen Bebauung geschaffen. Die Abstände zu angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen sind im Verlauf der *Planstraße* sowie des überplanten Bereiches der Straße *Im Ackern* und der die beiden Straßenräume miteinander verbindenden Fuß- und Radwegeparzelle auf das aus städtebaulichen Gründen erforderliche Mindestmaß beschränkt. So halten die Baugrenzen zu diesen öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von 3,0 m ein. In gleicher Ausprägung ergeben sich Mindestmaße für die Abstände der nutzungsbestimmenden Baukörper zu den benachbart angrenzenden Baufeldern. Soweit diese Vorzonen nicht für Zufahrten oder Zugänge benötigt werden, bieten sie Raum für eine angemessene Gestaltung der Grundstücke gegenüber dem öffentlichen Raum.

Mit Verweis auf die Lage am Ortsrand bzw. in unmittelbarer Nachbarschaft zur Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Norden des Plangebietes gibt hier die Baugrenze einen größeren Abstand mit 5,0 m vor. Dieser Abstand ergibt sich auch im nordwestlichen Randbereich des *Gewerbegebietes*, was sich hier aber als Anforderung des nach dem *Niedersächsischen Straßengesetz* (NStrG) einzuhaltenden Mindestabstand von 20 m zwischen zukünftiger Bebauung und vorhandener Fahrbahnkante ableitet. Der vorgegebene bauliche Mindestabstand wird hier unter Berücksichtigung der *Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern* eingehalten. Im *Sondergebiet SO 1* wird der geforderte Bauabstand zur K 144 außerhalb der Ortsdurchfahrt in gleicher Weise gewahrt. Im Südwesten wird das Baufeld des SO 1 deutlicher eingegrenzt, da der Trassenverlauf der 110 KV-Überlandleitung einen Leitungsschutzbereich und damit einen Abstand von jeglicher Bebauung von bis zu 17 m erfordert.

Im südlichen Teil des Plangebiet wird das kleine Abstandsmaß der Baugrenze im *Allgemeinen Wohngebiet* durch die auf drei Seiten vorgelagerten Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft bzw. zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gewissermaßen ergänzt, so dass sich gegenüber der Kulturlandschaft im Südosten ein deutlicher Abstand von mindestens 13 m ergeben wird. Gleichfalls kann somit gegenüber dem Trassenverlauf der 110 KV-Überlandleitung im Südwesten mit 15 m ein ausreichender Mindest- bzw. Sicherheitsabstand eingehalten werden.

6.5 Verkehrsflächen

Die **äußere Erschließung** des Plangebietes für den größeren, durch die beiden *Sondergebiete* und das *Gewerbegebiet* geprägten Teilbereich erfolgt über einen neu einzurichtenden Verkehrsanschluss der *Planstraße* in die *Hordorfer Straße*. Zudem soll das *Sondergebiet SO 1 Ladengebiet* eine direkte Zu- und Abfahrt ausgehend von der K 631 aufweisen. Beides bedingt erstens die Erweiterung der Ortsdurchfahrt und zweitens die Verlagerung der Ortstafel, die sich derzeit beide auf Höhe der bisher einsetzenden Bebauung im Zuge der Kreisstraße befinden. Damit verbindet sich eine Neugestaltung bzw. ein Ausbau der Nebenanlagen, um insbesondere die fußläufige Anbindung des Lebensmittelmarktes an den Dorfkern zu gewährleisten. Dabei muss der sog. *Innerortscharakter* geschaffen werden, um im neuen Ortseingangsbereich eine angemessene Fahrweise zu erzielen. Die Verlagerungen bzw. die Umgestaltung erfordern eine frühzeitige Abstimmung mit der Straßenbauverwaltung und der Straßenverkehrsbehörde des Landkreises. Für den Anschluss der neuen Gemeindestraße (*Planstraße*) an die K 631 ist zu gegebener Zeit eine Kreuzungsvereinbarung mit Ablösesumme mit dem Tiefbaubetrieb abzuschließen, da der Tiefbaubetrieb für den Einmündungsbereich unterhaltungspflichtig wird. Für die Kreuzungsvereinbarung sind aussagekräftige Planunterlagen einzureichen, die die Baulastgrenze sowie kreuzungsrelevante Details zeigen. Über die kreuzungsbedingten Kosten ist eine Kostenaufstellung beizufügen.

Für die Warenanlieferung soll das *Sondergebiet SO 1 Ladengebiet* zudem eine gesonderte Zufahrt ausgehend von der Straße *Kirschberg* im Zuge der K 144 erhalten. In Vorabstimmungen mit dem Vorhabenträger hat der Landkreis einer Zufahrt im Verlauf der freien Strecke ausnahmsweise zugestimmt. Die geplante Zufahrt zum *Sondergebiet SO 1 Ladengebiet* für Lieferverkehr stellt eine gebührenpflichtige Sondernutzung nach § 20 i. V. m. § 18 NStrG dar. Hierfür ist zu gegebener Zeit beim Tiefbaubetrieb ein Sondernutzungsantrag mit aussagekräftigen Planunterlagen in 3-facher Ausfertigung zu stellen (vgl. Hinweise Nr. 9).

Der südliche Teilbereich des neu konzipierten *Mischgebietes* sowie das südlich gelegene *Allgemeine Wohngebiet* werden über den bestehenden Straßenraum *Im Ackern* erschlossen. Der gewidmete kommunale Straßenverlauf endet derzeit auf Höhe des vorhandenen Ortsrandes; in nordöstlicher Richtung schließt sich ein Wirtschaftsweg der Feldmarkinteressentschaft an. Dieser soll auf Höhe des Plangebiets als kommunaler Straßenraum gewidmet und ausgebaut werden, um der erweiterten Erschließungsfunktion gerecht zu werden.

Die weitere **innere Erschließung** des nördlichen Teilbereichs des Plangebietes wird über die *Planstraße* hergestellt, die ausgehend von ihrer Einmündung an der *Hordorfer Straße* auf einer Länge von rd. 200 m in östlicher Richtung in das Baugebiet führt. Das südlich angrenzende, vorhandene Firmengelände wird dabei nicht erschlossen, weil die hier im Randbereich zum neuen Straßenverlauf bestehende Strauchhecke planungsrechtlich erhalten bleiben muss. Anschließend verschwenkt die Planstraße unter einem Winkel von 90° etwa in nördlicher Richtung, um nach einer Länge von rd. 40 m in eine Wendeanlage zu überführen. Ihr innerer Radius beträgt $r = 13,25$ m, so dass Feuerwehrfahrzeuge und dreiachsige Müllfahrzeuge gemäß der StVZO ohne Rückstoßen wenden können.

Abgesehen von der bis zu 10 m breiten Aufweitung im Einmündungsbereich weist die *Planstraße* in ihrem westwärts gerichteten Verlauf eine Breite von 8,5 m auf. Diese gliedert sich weithin in eine mindestens 6,0 m breite Fahrbahn und einen 2,0 m breiten Gehweg, der mit einer Bordanlage abgesetzt zur Fahrbahn geführt wird. In diesem Abschnitt sind insbesondere mit Blick auf mögliche Einsatzfälle des neu geplanten Standortes der Feuerwehr keine Anlage von Flächen für den ruhenden Verkehr vorgesehen.

In ihrem nordwärts gerichteten Verlauf weist der Straßenraum der *Planstraße* dagegen eine Breite von 11 m auf, um neben der separaten Gehwegeanlage (2,0 m) und einzelnen Baumstandorten beiderseits der Fahrbahn (6,0 m) Stellplätze in Längsaufstellung (jeweils 2,0 m) anbieten zu können. Mit Blick auf die Größe des Gewerbegebietes wird eine Anzahl von mindestens 12 Parkplätzen im öffentlichen Raum vorgesehen. Entsprechend des zu gewährleistenden Begegnungsverkehrs, der beabsichtigten Stellplätze und der absehbaren zahlreichen bzw. breiten Grundstückszufahrten ist von einer weitgehenden Versiegelung des Straßenraumes (mit Betonsteinpflaster) auszugehen. Neben der Gewährleistung des Schwerlastverkehrs muss die Verkehrsfläche auch in verengten Bereichen eine Mindestbreite von 4,0 m aufweisen. Im Rahmen der Ausbauplanung sollte zudem eine Elektroladestation im öffentlichen Raum berücksichtigt werden.

Ausgehend von dem Straßenraum der *Hordorfer Straße* werden über die Planstraße sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen in das Plangebiet geführt, die zur Erschließung der *Sondergebiete*, des *Gewerbegebietes* und des nördlichen Bereiches des *Mischgebietes* erforderlich sind. Die Verkehrsfläche soll hier aufgrund des Verkehrsaufkommens eine getrennte Führung von einerseits Fahrzeugverkehr und andererseits Fußgängern vorsehen.

Die Entwässerung des Straßenraumes der *Planstraße* wird in Zusammenhang mit der Ableitung des auf den versiegelten Flächen der Baugrundstücke anfallenden Oberflächenwassers konzipiert. Geplant ist, dass hier anfallende Niederschlagswasser über einen Regenwasserkanal dem im Nordosten des Plangebietes vorgesehenen

Regenwasserrückhaltebecken zuzuführen. Für das Plangebiet ist ein Entwässerungskonzept erarbeitet worden, dessen Inhalt in den Bebauungsplan eingearbeitet wurde.

Zu der gewünschten Strukturierung des Straßenraumes der *Planstraße* werden mindestens 5 zu pflanzende Laubbäume der GALK-Straßenbaumliste (Hochstamm, 12-14 cm Stammumfang) beitragen. Die im Rahmen der Ausbauplanung noch festzulegenden Baumstandorte weisen dabei jeweils eine nicht überbaute Pflanzfläche von mindestens 10 m² auf. Auf Höhe der Feuerwehr sind Baumpflanzungen lediglich auf der südlichen Straßenseite vorzusehen; ihre Standorte sollten mit der örtlichen Feuerwehr abgestimmt werden. Damit finden im überwiegend versiegelten Straßenraum in Teilen eine einheitliche Durchgrünung und zugleich eine städtebauliche Betonung statt, die auch zur Ausbildung eines angemessenen Überganges in die umgebenden Grundstücke beiträgt.

Im Sinne des § 32a NBauO – Photovoltaikanlagen für die Stromerzeugung auf Dächern - ist ab 50 Einstellplätzen für Kraftfahrzeuge über der für eine Solarnutzung geeigneten Einstellfläche eine Photovoltaikanlage zu installieren. Dies gilt allerdings nur, wenn für die Baumaßnahme der Bauantrag nach dem 31.12.2022 übermittelt wurde. Innerhalb der Fläche für das Sondergebiet SO 1 Ladengebiet sind mehr Stellplätze als 50 geplant. Allerdings ist hiervon ein Großteil aufgrund der darüber liegenden 110 kV-Leitung mit ihrem Leitungsschutzbereich nicht für eine Solarnutzung geeignet. Beim nachfolgenden Bauantragsverfahren ist dies bei jeglicher Planung von Stellplatzflächen in dieser Größenordnung im Plangebiet zu prüfen.

Bereich für Zu- und Abfahrten

Im Bereich des Sondergebietes SO 1 ist zur K 631 eine Zu- und Abfahrt nur in dem festgesetzten Bereich von bis zu 10 m Breite zulässig. Zur K 144 ist eine Zufahrt mit einer Höchstbreite von 15 m für den Anlieferverkehr des Betriebes im Sondergebiet SO 1 zulässig. Diese Zufahrt für die Anlieferung des Lebensmittelmarktes bedarf einer Sondernutzung gemäß § 20 i.V.m. § 18 NStrG. Hierfür ist ein Sondernutzungsantrag beim Tiefbauamt des Landkreises Wolfenbüttel zu stellen. Eine Zu- und Abfahrt des Sondergebietes SO 1 zur *Planstraße* ist nicht zulässig.

6.6 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

Im Plangebiet werden zwei *Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung* planungsrechtlich festgesetzt. Mit der Festsetzung dieser Flächen im Bebauungsplan erfolgt lediglich ihre planungsrechtliche Festsetzung. Die straßenrechtliche bzw. verkehrsrechtliche Festlegung erfolgt in einem besonderen Verfahren.

Ausgehend von der *Planstraße* im Norden des Plangebietes ist eine Verbindung zum Straßenraum *Im Ackern* festgesetzt, die unmittelbar westlich des *Mischgebietes* geführt wird. Diese soll insbesondere Fußgängern und Radfahrern aus den südlich gelegenen Siedlungsbereichen eine separate, weitgehend verkehrssichere Verbindung zum geplanten Standort des Lebensmittelmarktes abseits der *Hordorfer Straße* und damit getrennt vom Durchgangsverkehr ermöglichen. Diese Verkehrsfläche wird entsprechend mit der besonderen *Zweckbestimmung Fuß- und Radwegverbindung* festgesetzt.

Eine weitere *Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung* ergibt sich auf der südlichen Seite des auszubauenden Abschnitts der Straße *Im Ackern*. Hier soll der Straßenraum durch eine *Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Öffentlicher Parkplatz* ergänzt werden. Neben einer größeren Aufstellfläche für den ruhenden Verkehr soll die Fläche auch eine Wendemöglichkeit für den Fahrzeugverkehr am Ende der Straße *Im Ackern* bieten. Die Ausgestaltung der Fläche erfordert im weiteren Planverfahren eine weitere Abstimmung sowie eine konkrete Beplanung der Verkehrsanlagen.

6.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, sowie zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Zwischen dem Gewerbegebiet sowie dem Sondergebiet SO 1 und dem nördlich vorgelagerten Straßenraum der K 144 werden am nordwestlichen Rand des Plangebietes zwei 10,0 m breite *Streifen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern* festgesetzt. Eine gleichartige Fläche ist im Südosten des Plangebietes zwischen dem *Allgemeinen Wohngebiet* und der östlicherseits bestehenden Ackerfläche vorgesehen.

Mit drei Pflanzstreifen sollen vor allem eine geschlossene Eingrünung der betreffenden Baugebietsflächen und ein angemessener Übergang in die umgebende Landschaft erzielt werden. Zudem schwächt die Bepflanzung mögliche Emissionen von den landwirtschaftlichen Flächen nördlich bzw. südlich des Baugebietes ab. Um insgesamt den Einsatz fremdartiger und damit nicht an den Naturraum angepasster Gehölze zu vermeiden, werden landschaftstypische Gehölze entsprechend der Liste der empfohlenen Gehölzarten für den Landkreis Wolfenbüttel (Untere Naturschutzbehörde) vorgegeben. Die Unterhaltung der dem Acker zugewandten Gehölze ist dabei sicherzustellen, damit weder herüberwachsende Äste, Wurzelwerk noch Schattenwurf die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Nutzflächen beeinträchtigen.

Am nordöstlichen Rand des Plangebietes ist eine insgesamt 16.295 m² große Fläche für *Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft* festgesetzt. Sie bildet hier auf gesamter Länge des Baugebietes einen ca. 100 m breiten Randstreifen zur angrenzenden offenen Kulturlandschaft aus. Insgesamt dient diese Festsetzung dem Ausgleich von Beeinträchtigungen infolge der Flächenversiegelung und Bebauung für die Schutzgüter des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild.

Die im Plangebiet liegende Ausgleichsfläche soll als extensives Grünland mit einer artenreichen regionalen Saatgutmischung entwickelt werden. Ergänzt wird das Grünland auf insgesamt 1.000 m² durch Gehölzgruppen standortgerechter heimischer Arten. Dafür werden mehrere Teilflächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Diese Gehölzgruppen sorgen für eine naturnahe Gliederung der Freifläche. Um anthropogene Beeinträchtigungen gering zu halten, wird ein direkter Zugang von den angrenzenden privaten Grundstücken auf die Ausgleichsfläche untersagt.

Südlich bzw. südwestlich des *Allgemeinen Wohngebietes* wird eine weitere Fläche für *Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft* in einer Größe von 2.896 m² festgesetzt. Diese Fläche stellt sich damit als Ergänzung zur hier vorhandenen Eingrünung des bisherigen Ortsrandes (mit einem integrierten Regenwasserrückhaltebecken) dar. Gleichzeitig wird ein angemessener Abstand der zukünftigen Wohnbebauung zur hier verlaufenden Trasse der 100 KV-Überlandleitung ausgebildet. Die Fläche soll als extensives Grünland mit einer artenreichen regionalen Saatgutmischung entwickelt werden.

6.9 Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und für Regelungen des Wasserabflusses

Es wird eine Fläche für die Zwischenspeicherung des im Plangebiet anfallenden, nicht verunreinigten Oberflächenwassers festgesetzt (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB), die in der nordwestlichen Fläche für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft liegt. Die noch nicht in Ihrem Volumen und in ihrer Ausdehnung bemessene Fläche trägt die Zweckbestimmung *Regenwasserrückhaltebecken (RRB)* und dient dazu, auf der Bemessungsgrundlage eines 10-jährigen Niederschlagsereignisses das auf sämtlichen befestigten Flächen im

Plangebiet anfallende, nicht verunreinigte Oberflächenwasser aufzunehmen, zwischenzuspeichern und mit einer auf das natürliche Abflussmaß des Plangebietes gedrosselten Ableitung in den unmittelbar nordöstlich des Plangebietes verlaufenden Vorfluter *Hühnerbach* abzuführen. Die Ausgestaltung des Regenrückhaltebeckens ist im Rahmen der zur Entwässerungskonzeption als mit rd. 15 cm sehr flach ausgebildete Mulde vorgesehen, die eine Größe von mind. 8.100 m² aufweist. Die Unterhaltung der Anlage wird anschließend dem *Wasserverband Weddel-Lehre* übertragen. Eine Zuwegung zur Unterhaltung ergibt sich ausgehend vom Wirtschaftsweg in nordöstlicher Verlängerung der Straße *Im Ackern*.

6.10 Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB wird im östlichen Bereich des Gewerbegebietes ein Leitungsrecht festgesetzt. Ausgehend von der Wendeanlage im Zuge der Planstraße soll somit eine verrohrte Zuleitung zu dem geplanten Regenwasserrückhaltebecken vorgesehen werden. Ggfs. wird damit auch ein Geh- und Fahrrecht zu kombinieren sein, um eine Überfahung der Kompensationsfläche zu vermeiden. Das Entwässerungskonzept ist der Begründung beigelegt. Die genaue Lage der Fläche mit dem Leitungsrecht in einer Breite von 3 m ist nicht punktgenau innerhalb des östlichen Gewerbegebietes festgesetzt worden. Damit kann die Lage der Leitung für die nachfolgende Ausführungsplanung der Entwässerung noch angepasst werden.

6.11 Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

1.1 Das gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO deklarierte *Sondergebiet SO 1 Zweckbestimmung Ladengebiet* dient der Unterbringung von nicht großflächigem Lebensmitteleinzelhandel für den periodischen Bedarf. Zulässig sind:

- Ein nicht großflächiger Einzelhandelsbetrieb,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Serviceeinrichtungen für Kunden,
- Einrichtungen, die dem Einzelhandelsbetrieb dienen wie Sozialräume, WC,
- die Errichtung eines Pylon mit einer maximalen Höhe von 7,00 m,

weitere Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung, d.h. an den für Verkauf bestimmten Hauptgebäuden oder im Zusammenhang mit Verkaufsflächen außerhalb von Gebäuden, zur Eigenwerbung der ansässigen Firmen zulässig.

Im Sondergebiet SO 1 ist eine Gesamtverkaufszahl (VKZ) für die Hauptwarengruppe „Periodischer Bedarf“, die aus den Warengruppen „Nahrungs- und Genussmittel sowie kurzfristige Verbrauchsgüter“ besteht, von 0,11616 VKZ, dies entspricht 800 m² Gesamtverkaufsfläche, zulässig. Die Verkaufsfläche VKZ gibt an, wie viele Quadratmeter Verkaufsfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne von § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

Als Verkaufsfläche im Sinne dieser Festsetzung gelten alle dem Kunden zugänglichen und dauerhaft dem Verkauf dienenden Flächen einschließlich der Verkehrsflächen innerhalb des Einzelladens. Dienstleistungsbetriebe sind dabei nicht bei der Ermittlung der Verkaufsflächen mitzurechnen.

Warenanlieferungen im Sondergebiet SO 1 sind nachts in der Zeit von 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr unzulässig.

1.2 Das *Sondergebiet SO 2 mit der Zweckbestimmung Feuerwehr* dient der Unterbringung der Feuerwehr. Zulässig sind Einrichtungen, die der Feuerwehr dienen wie Schulungs-, Sozial- und Sanitärräume sowie Garagen, Carports und Stellflächen für den ruhenden Verkehr samt ihren Zufahrten.

1.3 Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind die Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 Nr.2 BauNVO (der Versorgung des Gebietes dienende Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften) sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nrn. 4 – 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig.

1.4 Im Mischgebiet MI sind die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO genannten Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, die unter Nr. 6 genannten Gartenbaubetriebe und die unter Nr. 7 genannten Tankstellen unzulässig.

1.5 Im Gewerbegebiet ist die Errichtung von Tankstellen gem. § 8 Abs. 2 Nr.3 BauNVO nicht zulässig.

1.6 Im *Gewerbegebiet* ist Lebensmitteleinzelhandel unzulässig. Ausgenommen ist der Verkauf innerhalb des jeweiligen Gewerbebetriebes.

1.7 Im *Gewerbegebiet* sind Betriebe oder Betriebsbereiche, die in den Anwendungsbereich der zwölften Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (*Störfallverordnung* - 12. BImSchV) fallen, sowie alle Betriebe und Anlagen, die über die Ziffern der Anlage 1 zur vierten Bundes-Immissionsschutzverordnung (4. BImSchV) erfasst sind, unzulässig.

1.8 Im Misch- und im Gewerbegebiet sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Folgende Arten von Vergnügsstätten sind unzulässig:

- Spiel- und Automatenhallen oder ähnliche Unternehmungen, deren ausschließlicher oder überwiegender Geschäftszweck auf den Betrieb von Automatenspielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeit ausgerichtet ist.
- Vorführ- oder Geschäftsräume, deren ausschließlicher, überwiegender oder teilweiser Geschäftszweck auf Darstellung, Vorführung oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist.

Maß der baulichen Nutzung

2.1 Im Sondergebiet SO 1 darf die Oberkante bauliche Anlagen (OK) als lotrecht ermitteltes Maß zwischen dem obersten Punkt (Oberkante Attika) und dem Bezugspunkt max. 7,0 m betragen. Im Gewerbegebiet GE darf die Oberkante baulicher Anlagen (OK) max. 10m betragen.

Im Misch- und im Wohngebiet (MI und WA) darf die Firsthöhe als lotrecht ermitteltes Maß zwischen dem obersten Firstpunkt und dem Bezugspunkt max. 9,0 m betragen. Gebäude mit Flachdach dürfen eine Höhe von 6,5 m (Oberkante Attika) nicht überschreiten. Die Traufhöhe - Bemessungspunkt ist die Unterkante der Dachkonstruktion (Sparren) - darf im Misch- und Wohngebiet max. 6,0 m betragen.

Für technische Anlagen wie z.B. Klima- und Lüftungseinrichtungen, Schornsteine etc. sowie für Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe zulässig.

Der Bezugspunkt wird gebildet als lotrecht ermitteltes Maß zwischen dem entsprechenden Bauteil in der Mitte des jeweiligen Gebäudes auf der dem erschließenden Straßenraum zugewandten Seite und dem höchsten Punkt der geplanten bzw. fertig ausgebauten Straßenoberfläche des vor dem jeweiligen Grundstück anliegenden Straßenraumes der Planstraßen.

2.2 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet (MI) sind bei einer Einzelhausbebauung max. 2

Wohneinheiten zulässig; bei einer Doppelhausbebauung wird je Doppelhaushälfte max. jeweils 1 Wohneinheit zugelassen.

2.3 Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind im Sinne des § 23 Abs. 5 BauNVO Stellplätze und ihre Umfahrten sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO zulässig. Im Sondergebiet SO 1 ist ausnahmsweise eine eingebaute Rampeanlage zur Belieferung des Marktes inklusiv hierfür notwendigen baulichen Nutzungen zulässig.

2.4 Das auf den Grundstücken von versiegelten oder überdachten Flächen anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist der zentralen Regenwasserkanalisation im Straßenraum zuzuführen. Die Speicherung und die Entnahme von Brauchwasser sind zulässig.

Verkehrsflächen

3.1 Die festgesetzte, mit L gekennzeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Cremlingen zu belasten. Das Leitungsrecht mit 3 m Breite ist in der Planzeichnung nicht ortsgenau festgesetzt. Innerhalb des östlichen Gewerbegebietes ist eine Verschiebung zulässig.

3.2 Im Bereich des Sondergebietes SO 1 ist zur K 631 eine Zu- und Abfahrt nur in dem festgesetzten Bereich von bis zu 10 m Breite zulässig. Zur K 144 ist eine Zufahrt mit einer Höchstbreite von 15 m für den Anlieferverkehr des Betriebes im Sondergebiet SO 1 zulässig. Zur Planstraße ist keine Zu- und Abfahrt zulässig.

3.3 Im Verlauf der Planstraße sind mindestens 5 Laubbäume als Solitäre (Hochstamm, 3xv., 12-14 cm Stammumfang) der GALK-Straßenbaumliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumstandorte müssen jeweils eine unversiegelte Fläche von mind. 10 m² aufweisen.

Hinsichtlich vorgesehener Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenflächenbereich ist die Einhaltung der Hinweise des DVGW-Regelwerkes GW 125 und ATV-H 162 Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlage zu beachten. Dieser Hinweis hat auch Gültigkeit für Baumpflanzungen auf privaten Grundstücken, sofern diese im Trassenbereich von zu verlegenden Ver- und Entsorgungsleitungen liegen.

Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren

4. Im Gewerbegebiet GE sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente (LEK) weder tags (6.00 – 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 – 6.00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)

Teilfläche	<i>L_{EK, tags}</i>	<i>L_{EK, nachts}</i>
GE11	65	50
GE12	63	48

Schallpegelminderungen, die im konkreten Einzelfall durch Abschirmungen erreicht werden, erhöhte Luftabsorptions- und Bodendämpfungsmaße (frequenz- und entfernungsabhängige Pegelminderungen sowie die meteorologische Korrektur nach DIN ISO 9613-2 Hrsg. Deutsches Institut für Normung Beuth Verlag Berlin, Oktober 1999) und/oder zeitliche Begrenzungen der Emissionen können bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des Flächenleistungspegels zugerechnet werden.

Bezüglich der nachfolgend angesprochenen Begriffe und Verfahren wird auf DIN 45691

(„Geräuschkontingentierung“, Hrsg. Deutsches Institut für Normung e.V., Beuth Verlag Berlin, Dezember 2006) verwiesen.

Die Prüfung auf Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt nach DIN 45691, 2006-12, Abschnitt 5. Eine Umverteilung der Emissionskontingente ist zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass der aus den festgesetzten Emissionskontingenten resultierende Gesamt-Immissionswert LGI nicht überschritten wird.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Anforderungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel LR den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.

Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

5.1 Die Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Nord und Süd) sind als extensiv genutztes Grünland mit einer Ansaat aus einer artenreichen, an den Standort angepassten Kräuter-/Gräsermischung herzustellen. Die Flächen sind als Dauergrünland zu nutzen; ein Umbruch mit Neueinsaart darf nur aus naturschutzfachlichen Gründen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises erfolgen. Die Mahd ist mind. 1x, max. 2x pro Jahr vorzusehen und darf frühestens ab dem 01.06., die 2. Mahd nach dem 01.08., erfolgen. Das Mähgut ist innerhalb von 7 Tagen nach der Mahd von der Fläche zu entfernen. Das Mähgut entfällt bei Beweidung; dabei ist eine Zufütterung nicht gestattet. In den Wintermonaten darf keine Beweidung erfolgen. Auf den Flächen ist der Einsatz von Dünger und Pestiziden nur in begründeten Ausnahmefällen und nach vorheriger Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises zulässig.

Das Abstellen von Maschinen und Geräten sowie die Lagerung von landwirtschaftlichen Wirtschaftsgütern (Heu, Stroh, Mist, Silage, Zuckerrüben u.a.) sowie von sonstigen Stoffen (Baumaterialien, Erden u.a.) ist nicht gestattet. Die anliegenden privaten Grundstücke dürfen keinen Zugang aufweisen.

Auf der Fläche Nord sind zusätzlich 5-10 heimische Gehölzanpflanzungen mit Arten der potenziell natürlichen Vegetation von insgesamt 1.000 m² Größe bei einer Mindestgröße von jeweils 100 m² in unregelmäßiger Weise anzuordnen. Die Anpflanzungen sind jeweils mindestens dreireihig anzulegen und müssen mind. zwei Bäume aufweisen. Es sind nur heimische Gehölze der Artenlisten 1 bis 3 (vgl. Empfehlungen) zu verwenden.

Der Pflanzabstand hat bei versetzter Anpflanzung 1,5 m zwischen den Reihen und 1,5 m in der Reihe zu betragen. Abgängige Gehölze sind gleichartig zu ersetzen. Zu verwenden sind mindestens folgende Pflanzqualitäten: Bäume: Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 200 – 225 cm; Sträucher: 1-2 x verpflanzt, Höhe 80 – 100 cm. Eine Sicherung der Gehölzanpflanzungen gegen Wildverbiss ist zu gewährleisten.

Innerhalb der Fläche für Maßnahmen – Nord ist ein Regenwasserrückhaltebecken anzulegen. Die Anlage ist mit einer mittleren Einstautiefe von 15 cm und einer Größe von rd. 8.100 m² herzustellen. Das Becken ist mit einer Ansaat aus einer artenreichen, an den Standort angepassten Kräuter-/Gräsermischung herzustellen. Das Regenrückhaltebecken wird vom Wasserverband Weddel Lehre betrieben bzw. unterhalten.

Während der Baumaßnahmen ist die im Nordosten an die Fläche Nord angrenzende Gehölzfläche durch einen festen Bauzaun zu schützen.

5.2 Innerhalb der öffentlichen und privaten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Ö1 und Ö2 sowie priv.) ist eine fünfzeilige Anpflanzung mit Bäumen und Sträuchern der Artenliste 2 und 3 vorzunehmen. Ergänzend sind Bäume der Artenliste 1 in einem Abstand von 10 m zu pflanzen. Bäume dürfen einen StU von 10-

12 cm nicht unterschreiten. Die Anpflanzung (mind. 2xv, Höhe 80-100 cm; Pflanzabstand 1,5 m in der Reihe und 1,5 m zwischen den Reihen) ist gegen Verbiss zu sichern. Die Unterhaltung der den umgebenden landwirtschaftlichen Flächen zugewandten Pflanzflächen muss gewährleistet sein.

5.3 Die Bepflanzung ist spätestens innerhalb der zweiten auf den Baubeginn folgenden Pflanzperiode (Oktober – März) vorzunehmen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

5.4 Im westlichen Bereich des Flurstückes 76/2 in der Flur 13 der Gemarkung Schandelah wird eine insgesamt 0,5 ha große selbstbegründende Brachfläche angelegt. Die Herrichtung der Fläche muss als sog. CEF-Maßnahme vor dem Beginn der Baufeldfreimachung bzw. der Erschließungsarbeiten erfolgt sein. Die Fläche ist durch Eichenspaltpfähle zu den angrenzenden Nutzungen hin zumarkieren und dauerhaft zu erhalten. Dabei ist zu den umliegenden Flurstücken ein Mindestabstand von 0,6 m einzuhalten. Bis zum 15. März 2023 ist die Fläche durch Grubbern oder Eggen als Schwarzbrache zur Selbstbegrünung herzurichten. Die Fläche ist zu einer dauerhaft offenen bis schwach bewachsenen Ackerbrache über natürliche Sukzession zu entwickeln. Das Brachestadium ist durch jährlich bis zum 15. März durchzuführende flache Bodenbearbeitung auf Dauer zu erhalten. Bei zu hohem und dichtem Bewuchs ist ein vorheriges Schlegeln zulässig. Ergebnis der Bodenbearbeitung muss eine feinkrümelige Bodenstruktur sein. Bei starkem Distelbefall ist mit Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde eine Hochmahd im Juli und/oder ein Umbruch mit Wiederherstellung einer feinkrümeligen Bodenstruktur in der Zeit vom 01.09.-31.03. möglich. Die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln und Dünger ist unzulässig. Ausnahmen können in konkreten Einzelfällen von der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Wolfenbüttel gewährt werden.

5.5 Auf der Flächenpoolfläche *Im Hasselrode* der Gemeinde Cremlingen, Flurstücke 12 und 95, Flur 12, Gemarkung Schandelah, wird eine Teilfläche von 6.720 m² von Acker zu mesophilem Grünland durch Einsaat einer standortheimischen Grünland-Saatmischung aufgewertet. Zusätzlich ist pro am Eingriffsort zu beseitigenden Obstbaum mindestens 2 neue hochstämmige Obstbäume zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Innerhalb dieser Fläche wird der Wegfall der dem Bebauungsplan „Schandelah Nordost, 1. Änderung“ als Kompensationsfläche A zugeordneten Obstwiese in der Größe von 2.499 m² funktional ersetzt.

5.6 Auf der Flächenpoolfläche *Im Hasselrode* der Gemeinde Cremlingen, Flurstücke 12 und 95, Flur 12, Gemarkung Schandelah, wird eine Teilfläche von 1.133 m² von Acker zu einer Strauchhecke aufgewertet. Hierzu sind auf einem Streifen von 5 bis max. 10 m Breite standortheimische Sträucher wie denen der Artenliste 3 zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Durch diese Maßnahme wird der Wegfall der am Eingriffsort zu beseitigenden Ersatzmaßnahme des Wasserverbandes Weddel-Lehre funktional ersetzt.

5.7 Die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch die festgesetzten Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgeglichen. Die Maßnahmen sind im Sinne von § 9 Abs. 1a sowie § 135 BauGB im folgenden Verhältnis zugeordnet: Wohnbaufläche 8,3%; Gewerbeflächen 46,8 %, gemischte Baufläche 9,3 %, Sonderbauflächen 23,2 %, Verkehrsflächen 12,4 %.

6.12 Hinweise

1 Das Sondergebiet SO 1, das Allgemeine Wohngebiet WA und die Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft Süd quert eine oberirdische Hochspannungsfreileitung 110 kv (Helmstedt BKB-Moritzburg). Innerhalb der verzeichneten Sicherheitsabstände sind folgende Hinweise zu beachten:

Arbeiten und geplante Bauungen innerhalb des Leitungsschutzbereiches der 110-kv-Hochspannungsfreileitung sind grundsätzlich im Detail mit dem Leitungsträger abzustimmen. Innerhalb des Leitungsschutzbereiches sind die zulässigen Arbeitshöhen und Bauhöhen begrenzt.

Eine Bauung innerhalb des Leitungsschutzbereiches ist zu vermeiden. Die Lage des Leitungsschutzbereiches ist aus der Anlage Planwerk Hochspannung der Begründung des Bauungsplanes zu entnehmen.

Sollte eine Bauung nicht vermeidbar sein, sind die in der DIN EN 50341-1 (VDE0210-1) vorgegebenen Mindestabstände zwingend einzuhalten. Die Arbeitshöhen unter Hochspannungsleitungen richten sich nach der DIN-VDE 0105-100.

Für Bauungen im Leitungsschutzbereich einer 110-kv-Hochspannungsleitungen sind unterschiedliche Mindestabstände zu den Leiterseilen einzuhalten. Bei der Ermittlung der Abstände ist unter der Leitung der größte Durchhang und seitlich der Leitung das größtmögliche Ausschwingen der Leiterseile bei Wind anzunehmen. Dies hat zur Folge, dass innerhalb des Leitungsschutzbereiches nur eingeschränkte Bauungen, Bodenablagerungen und Arbeitshöhen möglich sind.

2 Die bei der Bewirtschaftung der angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen möglicherweise auftretenden Staub-, Lärm- und Geruchsbelästigungen sind zu tolerieren.

3 Bei Bodeneingriffen können archäologische Denkmale auftreten, die der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Kreisarchäologen gemeldet werden müssen (§ 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz - NDSchG -). Auftretende Funde und Befunde sind dabei zu sichern, die Fundstelle unverändert zu lassen und vor Schaden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG). Der Beginn der Erdarbeiten ist vier Wochen vorher der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Wolfenbüttel sowie dem zuständigen Bezirksarchäologen Herrn Dr. Geschwinde (michael.geschwinde@nld.niedersachsen.de) schriftlich oder per E-Mail anzuzeigen.

4 Der Bereich nördlich des Plangebietes ist im *Regionalen Raumordnungsprogramm für den Regionalverband Großraum Braunschweig* als Vorbehaltsgebiet für Rohstoffgewinnung (Ölschiefer) ausgewiesen. Bei einem zukünftigen Rohstoffabbau können sich Einwirkungen oder Emissionen (Staub, Lärm) auf das Plangebiet ergeben, die sich allerdings auf ein mit der Wohnnutzung verträgliches Maß beschränken müssen.

5 Die Straßenräume im Plangebiet weisen einen Ausbaustandard für eine Belastung von mind. 10 t Achslast und bis zu 16 t Gesamtgewicht auf. Die Verkehrsfläche muss eine Mindestfahrbahnbreite von 4,0 m aufweisen. Die Ausführungsplanung der Erschließungsanlagen ist mit dem Abfallwirtschaftsbetrieb abzustimmen.

6 An den Abfuhrtagen müssen die Müllbehälter von den Anwohnern des Plangebietes bis spätestens 6.00 Uhr im befestigten Seitenbereich der öffentlichen Straßenräume aufgestellt und nach erfolgter Entleerung wieder auf ihr Grundstück zurückgeholt werden. Es erfolgt keine Befahrung der zu den hinterliegenden Grundstücken führenden Stichstraßen durch Müllsammelfahrzeuge.

7 Die Baufeldfreimachung bzw. die Erschließung des Baugebietes müssen außerhalb der Brutzeit (März-August) erfolgen oder innerhalb dieses Zeitraums begonnen haben.

8 Im Rahmen der Ausführungsplanung ist in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde ein Bodenschutzkonzept gem. § 4 Abs. 5 BBodSchV zu erstellen. Ergänzend ist eine bodenkundliche Baubegleitung nach DIN 19639 zu beauftragen, die während der Durchführung der Erschließungsmaßnahmen vorgeschrieben ist.

9 Für die ausgehend von der K 144 geplante Zufahrt für den Lieferverkehr zum SO 1 ist gem. § 20 i. V. m. § 18

NStrG beim Tiefbaubetrieb Landkreis Wolfenbüttel ein Sondernutzungsantrag mit aussagekräftigen Planunterlagen in 3-facher Ausfertigung zu stellen.

10 Vorhandener Oberboden ist aufgrund § 202 BauGB vor Baubeginn schonend abzutragen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden. Im Rahmen der Bautätigkeiten müssen 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 freizuhaltenen Bereiche zu vermeiden, ist der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überfahrungsverbotzonen, Baggermatten) zu schützen. Boden ist im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufzutragen. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten ist ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorzunehmen (u.a. gemäß DIN 19639). Außerdem ist das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften ist zu vermeiden. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sind Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen auszulegen. Besonders bei diesen Böden ist auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden zu achten, um Strukturschäden zu vermeiden. Der Geobericht 28 „Bodenschutz beim Bauen“ des LBEG dient als Leitfaden zu diesem Thema.

6.13 Empfehlungen

Um eine dem natürlichen Standort angemessene und damit dorftypische Bepflanzung auf den Grundstücken vornehmen zu können, wird die Auswahl von entsprechend standortgerechten bzw. heimischen Gehölzen aus den nachfolgend angeführten Artenlisten (entsprechend der durch die Untere Naturschutzbehörde vorgegebenen Gehölzarten für den Landkreis Wolfenbüttel) empfohlen. Für Ackerbaukulturen problematische Gehölze sind hierbei nicht enthalten:

Artenliste 1 (Bäume 1. Ordnung, über 20 m):

Spitzahorn (*Acer platanoides*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Sandbirke (*Betula pendula*), Buche (*Fagus sylvatica*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Stieleiche (*Quercus robur*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*), Bergulme (*Ulmus glabra*).

Artenliste 2 (Bäume 2. Ordnung, 12 / 15 bis 20 m):

Feldahorn (*Acer campestre*), Schwarzerle (*Alnus glutinosa*), Moorbirke (*Betula pubescens*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Walnuss (*Juglans regia*), Essapfel (*Malus* (Edelobst)), Essbirne (*Pyrus* (Edelobst)), Zitterpappel/Espe (*Populus tremula*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Süßkirsche (*Prunus avium* - Sorten), Pflaume (*Prunus domestica*), Traubenkirsche (*Prunus padus*), Wildbirne (*Pyrus communis*), Silberweide (*Salix alba*), Bruchweide (*Salix fragilis*), Elsbeere (*Sorbus torminalis*), Feldulme (*Ulmus carpinifolia*).

Artenliste 3 (Bäume 3. Ordnung, 5 / 7 bis 12 m):

Wildapfel (*Malus silvestris*), Salweide (*Salix caprea*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Sauerkirsche (*Prunus cerasus*)

Artenliste 4 (Sträucher, 1,5 bis 7 m):

Kornelkirsche (*Cornus mas*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Zweigr. Weißdorn (*Crataegus laevigata*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Grauweide (*Salix cinerea*),

Purpurweide (*Salix purpurea*), Mandelweide (*Salix triandra*), Korbweide (*Salix viminalis*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Roter Holunder (*Sambucus racemosa*), Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Kreuzdorn (*Rhamnus catharticus*), Besenginster (*Cytisus scoparius*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Quitte (*Cydonia oblonga*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Ohrweide (*Salix aurita*), Schwarze Johannisbeere (*Ribes nigrum*), Rote Johannisbeere (*Ribes rubrum*), Stachelbeere (*Ribes uva-crispa*), Heckenrose (*Rosa canina*), Heckenrose/Weinrose (*Rosa rubiginosa*), Himbeere (*Rubus idaeus*), *Prunus padus* (Traubenkirsche).

7 Ver- und Entsorgung

Wärmeversorgung

Der Anschluss des Ortes Schandelah an das zentrale Gasversorgungsnetz besteht über die *Energieversorgung Cremlingen GmbH* und könnte für das Plangebiet ausgehend vom Straßenraum der *Hordorfer Straße* über die öffentlichen Straßenraum der Planstraße sowie über den Straßenraum *Im Ackern* gewährleistet werden. Ob ein Gasanschluß im Plangebiet zulässig ist oder die Nutzung von alternativer Wärmegewinnung Priorität haben wird, muss politisch noch entschieden werden.

Zu den Möglichkeiten und Grenzen einer Erdwärmenutzung wird auf den vom Niedersächsischen Umweltministerium eingeführten Leitfaden Erdwärmenutzung in Niedersachsen vom 23.10.2012, der als Heft 24 der Schriftenreihe GeoBerichte veröffentlicht worden ist und im Internet-Auftritt des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) eingesehen und auch als pdf-Datei kostenlos heruntergeladen werden kann, verwiesen.

Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über die *Cremlinger Energie GmbH*. Die Verkabelung verläuft üblicherweise unterirdisch und erfolgt ausgehend vom Straßenraum der Hordorfer Straße für das Plangebiet über die *Planstraße* sowie über die Straße *Im Ackern*. Die Führung der neu zu verlegenden Leitungen soll frühzeitig mit dem Versorger abgestimmt werden. Bei Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Kabel- und Rohrtrassen sind die Trassenführungen zu berücksichtigen. Durch die Pflicht zur Anlage von Photovoltaikanlagen auf den Dächern der Neubauten gemäß der Niedersächsischen Bauordnung (§ 32a NBauO) kann auch eine autarke Stromversorgung der einzelnen Gebäude stattfinden.

Telekommunikation

Die telekommunikationstechnische Versorgung des Planbereiches ist über den Straßenraum der *Hordorfer Straße* sowie den ausgebauten Abschnitt der Straße *Im Ackern* durch die Deutsche Telekom gegeben. Die vorhandenen Telekommunikationslinien bleiben erhalten; von hier aus erfolgt eine Verlegung im Zuge der *Planstraße* bzw. der verlängerten Straße *Im Ackern* in das Plangebiet hinein.

Für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet ist die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege zu ermöglichen. Für die *Planstraße* ist eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorzunehmen und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger sicherzustellen. Die geplanten Verkehrswege sollen nach der Errichtung der Telekommunikations-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden. Erforderliche Leitungsverlegungen sind über Gestattungsverträge und Zustimmungen nach dem Telekommunikationsgesetz (TKG) zu regeln. Anträge sind rechtzeitig vor Baubeginn (mind. 4 Wochen vorher) beim Tiefbaubetrieb Landkreis Wolfenbüttel (TLW) einzureichen.

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* so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Die Kabelschutzanweisung der *Telekom Deutschland GmbH* ist zu beachten.

Die Breitbandversorgung ist über die *HTP / Hannover* gewährleistet und wird über den *Breitbandbetrieb des Landkreises Wolfenbüttel* hergestellt. Die Abstimmung erfolgt innerhalb des Planverfahrens.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über den *Wasserverband Weddel-Lehre*. Die Anschlussmöglichkeit für das Plangebiet wird ausgehend von der Hauptleitung in der *Hordorfer Straße* über die Neuverlegung im Zuge der *Planstraße* sowie ergänzend im Zuge der Straße *Im Ackern* ermöglicht.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wird durch das Versorgungsnetz der Wasserversorgung gewährleistet. Gemäß den geltenden Vorschriften (DVWG-Arbeitsblatt W 405) sowie den Vorgaben der Feuerwehr muss dabei eine Löschwassermenge von 96 m³ / h für die Dauer von 2 Stunden im Plangebiet sichergestellt werden. In Spitzenabnahmezeiten kann diese Menge womöglich nicht eingehalten werden. Vor Herstellung der brandschutztechnischen Erschließungseinrichtungen ist Einvernehmen mit dem *Gemeindebrandmeister* sowie dem *Brandschutzprüfer* des Landkreises herzustellen.

Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die vom *Wasserverband Weddel-Lehre* betriebene Schmutzwasserkanalisation. Die genaue Ausgestaltung der Abwasserbeseitigung, die im Bereich des neuen bzw. des erweiterten öffentlichen Straßenraumes vorgesehen ist, erfolgt in der anschließenden Ausführungsplanung.

Oberflächenwasserbeseitigung

Auf Grundlage einer topographischen Aufnahme durch die Verwaltung und in Abstimmung mit dem *Wasserverband Weddel-Lehre* wird die Ableitung des im Baugebiet auf den versiegelten Flächen anfallenden, nicht verunreinigten Oberflächenwassers wie folgt vorgesehen: Aufgrund der durch das vorliegende Baugrundgutachten bestätigten Bodenverhältnisse kann eine Versickerung des auf den befestigten Flächen des Plangebietes anfallenden, nicht verunreinigten Oberflächenwassers weder auf den privaten Grundstücken noch im öffentlichen Verkehrsraum gewährleistet werden.

Das im Straßenraum und auf den versiegelten Flächen der privaten Grundstücke anfallende Oberflächenwasser wird im Plangebiet einem im Straßenraum der *Planstraße* zu verlegenden Regenwasserkanal zugeführt. Aus südlicher Richtung entlang der *Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Fuß- und Radweg* wird ein Kanal verlegt, der auch das im auszubauenden Straßenraum *Im Ackern* anfallende Oberflächenwasser aufnimmt. Dieser Kanal endet ebenso in dem in der *Planstraße* zu verlegenden Regenwasserkanal.

Etwa ausgehend von der Wendeanlage im Verlauf der *Planstraße* erfolgt über die mit einem *Leitungsrecht* festgesetzte Fläche des Gewebegebietes eine Zuleitung zu einem *Regenwasserrückhaltebecken*, das im Nordosten des Plangebietes innerhalb der gekennzeichneten *Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft* auf einer mind. 8.100 m² großen und etwa 15 cm eingetieften *Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses* angelegt werden soll. Von hier aus erfolgt eine auf das natürliche Abflussmaß

der Plangebietsfläche gedrosselte Ableitung in den *Hühnerbach*, der als Vorfluter das Gebiet unmittelbar nord-östlich tangiert.

Die konkrete Bemessung erfolgte im Rahmen der bereits beauftragten Entwässerungsplanung unter Zugrundelegung eines 10-jährlichen Niederschlagsereignisses und der Annahme der maximal zulässigen Versiegelung auf den bebaubaren Flächen. Die Ausbauplanung der Oberflächenentwässerung im Plangebiet wird im Planverfahren mit den Beteiligten (Untere Wasserbehörde, Wasserverband Weddel-Lehre) weiter abgestimmt.

Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den *Abfallwirtschaftsbetrieb Landkreis Wolfenbüttel* und wird für das Plangebiet im Zuge der neuen *Planstraße* sowie der Erweiterung der Straße *Im Ackern* sichergestellt. Die Nutzer der hinterliegenden, über einen privaten Stichweg erschlossenen Grundstücke haben an den Abfuhrtagen ihre Müllbehälter im Seitenbereich der *Planstraße* bereitzustellen. Der An- und Abtransport von den entsprechenden Grundstücken muss durch die jeweiligen Anlieger vorgenommen werden (vgl. Hinweise Nr. 5). Die *Planstraße*, aber auch die Verlängerung der Straße *Im Ackern* wird unter Einbeziehung der öffentlichen Parkplatzfläche bzw. der dort konzipierten Wendeschleife so angelegt, dass die Müllfahrzeuge ohne Rangieren dem Verlauf der Straße folgen können. Die zur Verfügung stehende Durchfahrtsbreite bzw. -höhe muss mindestens jeweils 4,0 m betragen (vgl. Hinweise Nr. 5 und 6). Bei dem geplanten Wendeplatz ist die Umfahrung der Insel durch das Freihalten von parkenden Fahrzeugen durch eine entsprechende Beschilderung sicherzustellen.

TEIL II: UMWELTBERICHT

1 Einleitung

Gemäß § 2 [4] BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, im Rahmen einer Umweltprüfung zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Hierbei sind vor allem die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Belange zu berücksichtigen und die in § 1 a BauGB genannten Vorschriften anzuwenden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Aufstellungsverfahren des Bauleitplanes in die Abwägung einzustellen.

Der Umweltbericht bildet gemäß § 2 a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung. Die nachfolgende Gliederung des Umweltberichtes orientiert sich an der Anlage 1 des BauGB.

1.1 Inhalte und Ziele des Bauleitplanes

Die Gemeinde Cremlingen beabsichtigt mit der vorliegenden Bebauungsplanaufstellung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Wohn-, Misch-, Gewerbe- und Sondergebietes zu schaffen. Die Flächen sind derzeit dem Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zuzuordnen.

1.2 Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Planung

Nachfolgend werden gemäß Anlage 1 des BauGB die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten Ziele des Umweltschutzes, soweit sie für den vorliegenden Bauleitplan von Bedeutung sind, dargestellt. Weiterhin wird aufgeführt, inwieweit diese Ziele im Rahmen der vorliegenden Planung berücksichtigt werden.

Baugesetzbuch (BauGB)

„Die Bauleitpläne ... sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen (§ 1 Abs. 5 BauGB).“

Die Gemeinde Cremlingen möchte mit der vorliegenden Bebauungsplanung „Im Ackern“ die Siedlungsentwicklung von Schandelah nach Norden erweitern. Mit der Entwicklung von großzügigen Maßnahmenflächen für Kompensationsflächen im östlichen Plangebietsbereich wird das Orts- und Landschaftsbild geschont und aufgewertet.

„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 (§ 1a Abs. 2 BauGB).“

Das Plangebiet umfasst Flächen die bisher als landwirtschaftliche Fläche noch nicht baulich beansprucht sind. Insofern werden teilweise neue Flächen zusätzlich in Anspruch genommen. Mit der Festsetzung von internen Kompensationsflächen wird Boden innerhalb des Plangebietes aus der intensiven Bewirtschaftung genommen.

„Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden (§ 1 a Abs. 5 BauGB).“

Es wird eine bisher unbebaute Fläche mit einer Neubebauung in Anspruch genommen. Die klimaausgleichenden

Funktionen dieser Strukturen werden verschlechtert. Mit der Festsetzung von internen Anpflanzmaßnahmen zur Durchgrünung im östlichen Plangebiet als Kompensationsflächen werden die Erfordernisse des Klimaschutzes ausgeglichen.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

„Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass

- 1. die biologische Vielfalt,*
- 2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie*
- 3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.“ (§ 1 Abs. 1 BNatSchG)*

Die Planung führt zu einem Verlust von genutzten landwirtschaftlichen Flächen und zu einer Vergrößerung der Versiegelungsrate. Dies ist als erhebliche Beeinträchtigung im Sinne der Eingriffsregelung zu beurteilen. Nach den Maßgaben der Eingriffsregelung werden geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung getroffen, z. B. der Erhalt der Gehölzflächen. Für verbleibende Defizite wird ein Ausgleich erforderlich.

Schutzgebiete und geschützte Objekte nach Naturschutzrecht

Für diese Schutzgebiete lassen sich keine nachteiligen Auswirkungen durch die Planung prognostizieren.

Ziele des speziellen Artenschutzes

Aufgrund der Komplexität der artenschutzrechtlichen Vorgaben wird die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen des speziellen Artenschutzes in einem gesonderten Kapitel (s. Kap. 1.3 des Umweltberichtes) dargestellt.

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)

„Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen (Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen; Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers) sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.“ (vgl. § 1 und § 2 Abs. 2 BBodSchG)

Die Neufestsetzung der Sondergebietsflächen, Gewerbe- und Mischgebiete sowie dem Wohngebiet führt auf diesen Flächen zum Verlust sämtlicher Bodenfunktionen. Hierfür wird nach den Maßgaben der Eingriffsregelung ein Ausgleich innerhalb des Plangebietes vorgesehen.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)

„Die Gewässer (oberirdische Gewässer, Küstengewässer und Grundwasser) sollen durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung als Bestandteile des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut geschützt werden.“ (vgl. § 1 WHG)

Im Plangebiet befinden sich keine Gewässer.

Die Oberflächenentwässerung für bauliche Anlagen wird auf der nachgeordneten Genehmigungsebene geregelt. Das anfallende Niederschlagswasser wird auf den Flächen zurückgehalten bzw. einem Regenwasserrückhaltebecken zugeführt. Von dort aus erfolgt eine auf das natürliche Abflussmaß der Fläche gedrosselte Abgabe in den unmittelbar nördlich verlaufenden Vorfluter (*Hühnerbach*).

1.3 Ziele des speziellen Artenschutzes – Artenschutzprüfung

Rechtliche Grundlagen

Gemäß § 44 BNatSchG bestehen bestimmte Schutzvorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten. Diese Verbote richten sich nicht an die Planungsebene, sondern untersagen konkrete Handlungen. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist allerdings zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Vorgaben die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern.

Gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG sind die Verbote des speziellen Artenschutzes für zulässige Vorhaben innerhalb von Bebauungsplan-Gebieten nur anzuwenden, sofern und soweit Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen sind. Die nachfolgenden Ausführungen beschränken sich deshalb auf diese Artenvorkommen.

Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG beziehen sich auf die konkrete Handlung und auf konkret betroffene Individuen. Sie gelten unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird jedoch bereits geprüft, ob artenschutzrechtliche Belange der Realisierung der Planung entgegenstehen können und ob Vermeidungs- oder (vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind.

Zum Schutz bestimmter Tier- und Pflanzenarten gelten die Maßgaben gemäß § 44 BNatSchG.

Gemäß Absatz 1 ist es verboten,

- 1. wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
- 2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*
- 3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
- 4. wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).*

Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um die Umsetzung eines nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhabens im Sinne von § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG handelt, liegt gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG (neue Fassung) ein Verstoß gegen

- 1. das Tötungs- und Verletzungsverbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann.*
- 2. das Verbot des Nachstellens und Fanges wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nach Abs. 1 Nr. 1 liegt nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind.*

3. Ein Verstoß gegen das Verbot nach Abs. 1 Nr. 3 liegt nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden. Für Standorte wildlebender Pflanzen der in Anhang IV b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten diese Maßgaben entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz oder Vermarktungsverbote nicht vor.

Potenziell vorkommende artenschutzrechtlich relevante Arten:

Kenntnisse zu Vorkommen streng geschützter Arten liegen für das Plangebiet nicht vor. Als Grundlage der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurden aktuelle Kenntnisse (innerhalb des relevanten jahreszeitlichen Untersuchungszeitraumes) über das vorkommende Artenspektrum im Plangebiet sowie im unmittelbaren Umfeld ermittelt und bewertet.

Zur Prüfung des besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG ist ein Fachgutachten für eine faunistische Kartierung und ein Artenschutzbeitrag beauftragt worden, das sich im ersten Teil auf den westlichen Teil des Plangebietes bezog (vgl. Abb. 5 im folgenden Kapitel). Auszüge aus dem Kartierbericht der LaReG Planungsgemeinschaft:

Avifauna

„Insgesamt konnten im B-Plangebiet sowie im Nahbereich zu diesen zwei gefährdeten Vogelarten festgestellt werden, für die ein Brutverdacht vorliegt. Die Feldlerche besaß im Jahr 2019 dabei ein Revier mit Brutverdacht unmittelbar am Ostrand der Planfläche. Bei Überbauung und Versiegelung der B-Planfläche ist eine Aufgabe des Revieres wahrscheinlich. Ein Brutverdacht besteht zusätzlich für den Bluthänfling. Entlang des Gehölzstreifens konnte einmalig ein singendes Männchen dieser Art beobachten werden, bei einem weiteren Termin hielt sich ein Paar am Standort auf. Die Brutzeitfeststellungen des Kuckucks außerhalb des Untersuchungsgebietes fließt nicht in die Bewertung ein, da keine gesicherten Nachweise erbracht werden konnten, dass die Art die Brutplätze innerhalb der Vorhabenfläche tatsächlich nutzt. Brutvorkommen streng geschützter Arten konnten im Untersuchungsgebiet keine festgestellt werden. Unter Berücksichtigung des Brutverdachts von Feldlerche und Bluthänfling wird das Untersuchungsgebiet als Gebiet mit mittlerer Bedeutung (Stufe III) nach BRINKMANN (1998) bewertet.“

Erweiterungsfläche (nordöstlicher Teil des Plangebiets)

„Die Ackerfläche ist Teilhabitat der im B-Plangebiet vorkommenden gefährdeten Feldlerche. In den Ackerrandbereichen der Erweiterungsfläche sind zudem Brutgebiete der Goldammer und Dorngrasmücke zu erwarten. Ein Vorkommen weiterer Brutvogelarten sowie geschützter Arten nach Anhang IV der FFH-RL ist nicht zu erwarten.“

Feldhamster

„Nach der Niedersächsischen Bodenkarte (LBEG 2019) handelt es sich im Plangebiet um Böden, die aufgrund des vorherrschenden Grundwassereinflusses keine guten Voraussetzungen für ein Vorkommen des Feldhamsters bieten. Auch im weiteren Umfeld sind keine Bodentypen vertreten, die dem Feldhamster gute Bedingungen für die Anlage seiner Erdbaue ermöglichen.“

Nach der aktuellen Kartierung sowie der weiteren Einschätzung entstehen keine artenschutzrechtlichen Konflikte mit dem Vorkommen des streng geschützten Feldhamsters. Mit nachträglichen Einwanderungen der streng geschützten Art aus dem weiteren Umfeld in das B-Plangebiet ist nicht zu rechnen. Weitere Maßnahmen bezüglich des Feldhamsters sind nicht erforderlich.“

Aus den Ergebnissen der Kartierungen leiten sich nachfolgende **Hinweise zu erforderlichen Maßnahmen** ab, die im Rahmen des Bebauungsplanes umzusetzen sind:

Avifauna

„Durch die Baufeldfreimachung kann es zu erheblichen Beeinträchtigungen von Vögeln während der Brutzeit (1. März – 15. August) kommen. Vorhandene Bruten können hierbei zerstört oder Nestlinge getötet werden. Bei der Freimachung des Baufeldes und Rodung bzw. Mahd jeglicher Vegetation müssen deshalb Schutzmaßnahmen ergriffen werden, die ein Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG verhindern (z. B. Bauzeitenregelung, Vergrämung).

Bei der Überbauung der Grünland- und Getreideflächen muss zudem von einer Lebensraumentwertung für einige streng geschützte sowie gefährdete Arten ausgegangen werden, welche die derzeitigen Ackerflächen regelmäßig als Nahrungshabitat aufsuchen und frequentieren. Dies ist bei der Kompensation der Flächen ebenfalls zu berücksichtigen.“

Zusammenfassung - Notwendige Maßnahmen zur Realisierung

Im Plangebiet sind artenschutzrechtlich relevante Tierarten aus den Artgruppen der Brutvögel vorhanden. Es sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen der § 44 des BNatSchG durch den jeweiligen Bauherrn zu beachten, diese gelten unmittelbar und unabhängig vom Satzungsbeschluss im Sinne der Bauleitplanung auch für alle nachgeschalteten Genehmigungsebenen (also auch für Bauherren bei Bauantrag). Hinsichtlich der Berücksichtigung des Artenschutzes ist festzuhalten, dass unter Berücksichtigung aller vorhandenen Daten nach aktueller Einschätzung und unter Beachtung der folgenden Maßnahmen die Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht zu erwarten ist und somit kein Ausnahmeverfahren erforderlich wird.

Prüfung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1:

Verletzungs- und Tötungsverbot - Vögel

In den Bauflächen können aufgrund der vegetationslosen landwirtschaftlichen Flächen bei der Baufeldräumung Tötungen von potenziell vorkommendem Gehölz bewohnenden Brutvögeln ausgeschlossen werden.

Störungsverbot

Die zu erwartenden Baumaßnahmen und Bauvorhaben lassen keine Störungen erwarten, die den Erhaltungszustand der potenziell relevanten lokalen Vogel-, Fledermaus- und Amphibienpopulationen verschlechtern könnten.

Verbot der Zerstörung, Beschädigung oder Entnahme von Fortpflanzungs- und Ruhestätten

Im Plangebiet werden nur zu einem kleinen Teil (Obstbäume und Hecke) Gehölz gebundene Habitate beseitigt und in räumlicher Nähe (Maßnahmenfläche) wieder angepflanzt, so dass die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Dies gilt für gegebenenfalls bei der Baumkontrolle festgestellte wiederkehrend genutzter Vogelbruthöhlen entsprechend.

2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

Im Folgenden werden für die einzelnen Umweltschutzgüter die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung prognostiziert, wobei der Fokus insbesondere auf solche Auswirkungen gerichtet wird, die ein erhebliches (positives oder negatives) Ausmaß erreichen oder erhebliche Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung darstellen.

Die Prognose der Auswirkungen setzt dabei zunächst eine Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) voraus. Weiterhin ist die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung in der Übersicht aufzuzeigen, soweit diese zumutbar abgeschätzt werden kann. Auch bei der Darstellung des Basisszenarios und der voraussichtlichen Entwicklung ohne Planung wird bereits auf die voraussichtlich erheblich beeinflussten Umweltmerkmale fokussiert.

Abb. 5: Das Plangebiet im Luftbild Teilbereich 1 (rot umrissen) und 2 (blau umrissen) der Kartierung (Auszug Gutachten)

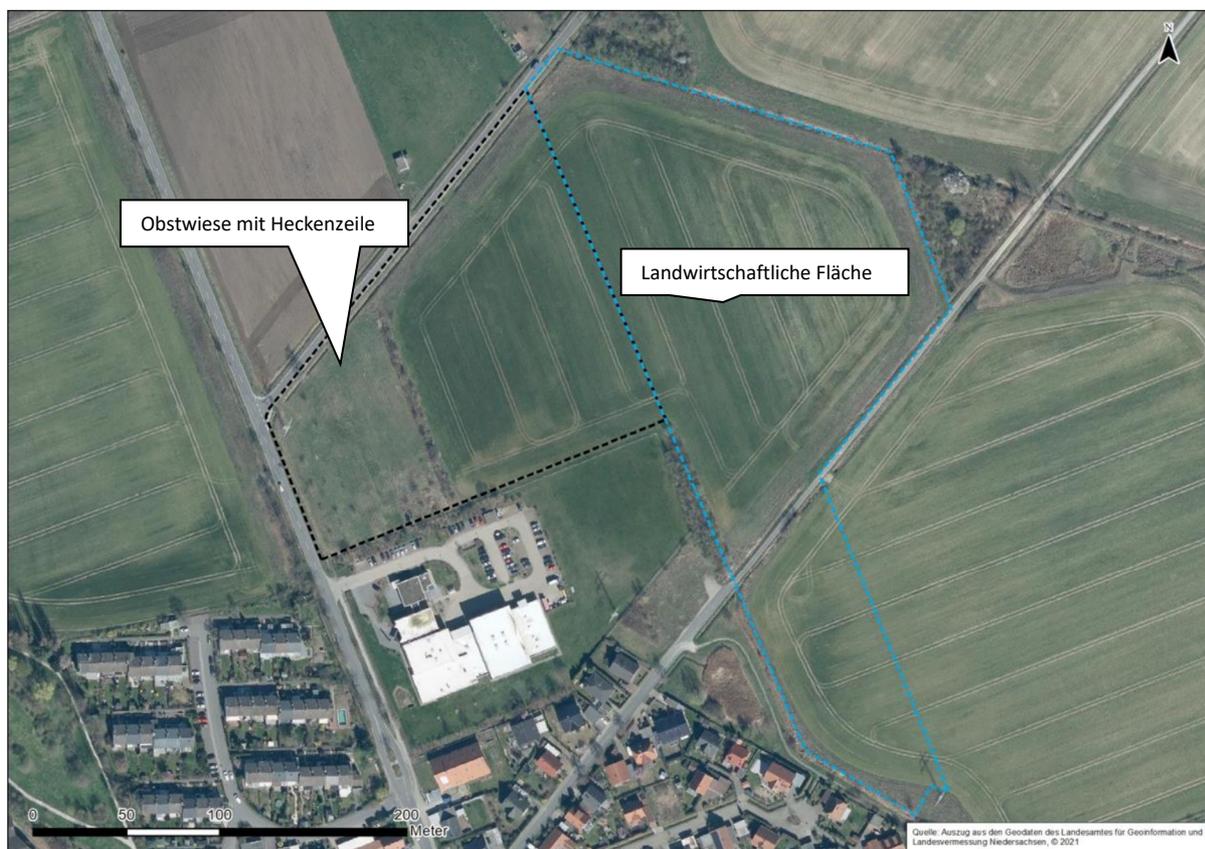
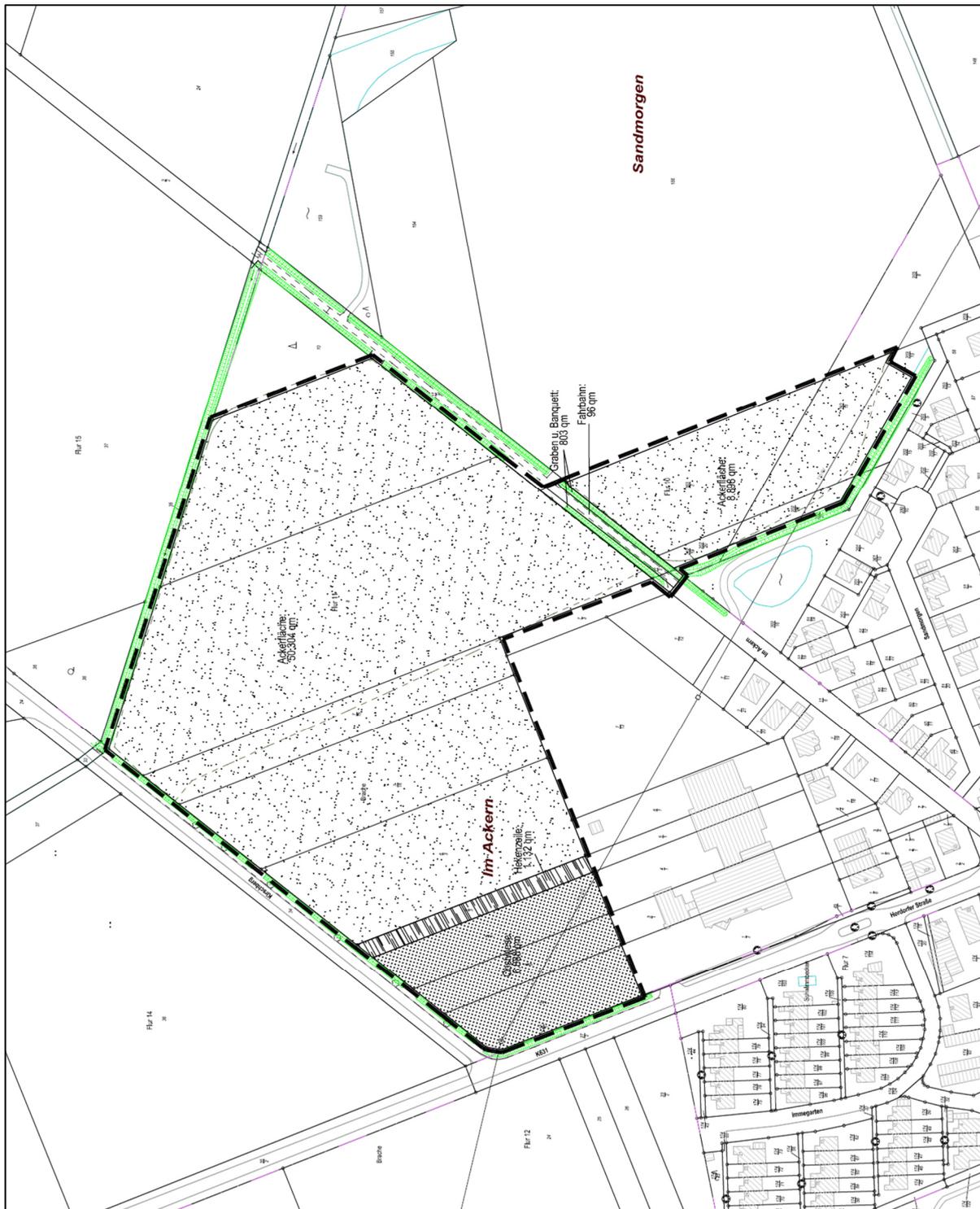


Abb. 6: Bestandsplan der Kartierung:



2.1 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und der voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

derzeitiger Zustand

Stellvertretend für die vorkommenden Tiere, Pflanzen und für die biologische Vielfalt wurden die Biotoptypen nach Drachenfels erfasst (Kartierung Bebauungsplan „Im Ackern“ Schandelah Oktober 2019 Planungsgemeinschaft LaReG):

Das Plangebiet stellt eine überwiegend ackerbaulich genutzte Fläche dar (Abb. 6). Der östliche Bereich war im Jahr 2019 mit Gerste bestellt (AT), welcher nördlich, entlang der Straße Kirschberg, mit einer halbruderalen Gras- und Staudenflur, bestehend aus u. a. Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*), Sand-Mohn (*Papaver argemone*), Gewöhnlichem Bitterkraut (*Picris hieracioides*), Rainfarn-Phazelle (*Phacelia tanacetifolia*), Acker-Vergissmeinnicht (*Myosotis arvensis*) sowie Acker-Kratzdistel (*Cisium arvense*) begleitet wird. Westlich an den Acker angrenzend steht eine Strauchhecke (HFS). Der westliche Teil des Plangebietes wird durch Grünland geprägt. Teilweise artenarmes Extensivgrünland (GE), bestehend aus u. a. Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*), Wolligem Honiggras (*Holcus lanatus*), Wiesen-Lieschgras (*Phleum pratense*), Krauser Ampfer (*Rumex crispus*) sowie Wiesen-Rispengras (*Poa pratensis*), teilweise artenarmes Intensivgrünland (GI), bestehend aus u. a. Wolligem Honiggras (*Holcus lanatus*), Arznei-Baldrian (*Valeriana officinalis*), Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*) und Rainfarn (*Tanacetum vulgare*). Der westliche Bereich ist vereinzelt mit Obstbäumen bestanden (HBE). An den Grenzen westlich und nördlich des Plangebietes verläuft ein vegetationsarmer Graben (FGZ), bestehend aus u. a. Arznei-Baldrian (*Valeriana officinalis*), Gänseblümchen-Ehrenpreis (*Veronica bellidiodes*) und der Großen Brennnessel (*Urtica dioica*). Außerhalb des B-Plangebietes, im Norden, Westen, Osten und Südosten wird die Fläche vor allem von weiteren Ackerflächen und Weiden umgrenzt. Im Südwesten schließen Grundstücke der Siedlung an. Rote Liste Arten wurden im Zuge der Kartierung nicht gefunden.

In der nachfolgenden Tabelle werden die erfassten Biotoptypen im Geltungsbereich des Plangebietes aufgeführt. Es wird ersichtlich, dass im Planungsraum Biotoptypen vorkommen, die von geringer Bedeutung bis allgemeiner Bedeutung sind. Auch die aufgenommenen Einzelbäume sind für den Naturschutz wertvoll.

Tab. 6 Bewertung der vorkommenden Biotoptypen (v. Drachenfels 2012)

Biotoptyp (Kürzel)	Biotoptypenbezeichnung	Gesetzlicher Schutz	Wertstufe
Gebüsch- und Gehölzbestände			
HBE	Sonstiger Einzelbaum/ Baumgruppe	-	E
HFS	Strauchhecke		III
Binnengewässer			
FGZ	Sonstiger vegetationsarmer Graben	-	II
Grünland			
GE	Artenarmes Extensivgrünland	-	III (II)
GI	Artenarmes Intensivgrünland	-	(III) II
Trockene bis feuchte Stauden- und Ruderalfluren			
UHM	Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte	-	III (II)
Acker- und Gartenbau-Biotope			
AT	Basenreicher Lehm-/ Tonacker		I

Zeichenerklärung Wertstufen:

V	von besonderer Bedeutung	I	von geringer Bedeutung
IV	von besonderer bis allgemeiner Bedeutung	E	Bei Baum- und Strauchbeständen ist für beseitigte Bestände Ersatz in entsprechender Art, Zahl und ggf. Länge zu schaffen (Verzicht auf Wertstufen).
III	von allgemeiner Bedeutung		
II	von allgemeiner bis geringer Bedeutung		

Quelle der Bewertung: Niedersächsischer Städtetag (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung. 9. Völlig überarbeitete Auflage.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Für das Plangebiet der landwirtschaftlichen Fläche bestehen keine Baurechte. Insofern ist bei Nichtdurchführung der Planung weiterhin von einer intensiv genutzten landwirtschaftlichen Fläche auszugehen. Die westlichen Kompensationsflächen der Obstwiese bzw. der Feldhecke könnten sich vor Ort weiterentwickeln und einen Beitrag zur natürlichen Vielfalt liefern.

2.1.2 Fläche und Boden

derzeitiger Zustand

Das Gebiet liegt in der naturräumlichen Region der Börden und der Unterregion Ostbraunschweigisches Hügelland (MU 2019). Die vorherrschenden Böden im Untersuchungsgebiet sind nach der Niedersächsischen Bodenkarte sehr tiefer Podsol-Gley und tiefer Gley. Die Ackerzahlen liegen zwischen 52 und 57 (LBEG 2019). Aufgrund der fast flächendeckenden intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftungsmaßnahmen ist davon auszugehen, dass das natürliche Bodenprofil gestört und der Naturboden anthropogen überprägt ist. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit wird als „hoch“ eingestuft (NIBIS Kartenserver, Bewertung in 7 Stufen: äußerst gering/sehr gering/gering/mittel/hoch/sehr hoch/äußerst hoch. Im Plangebiet befinden sich laut den Daten des LBEG Suchräume für schutzwürdige Böden entsprechend GeoBerichte 8 (Stand: 2019). Im Plangebiet handelt es sich um folgende Kategorie:

Kategorie: Seltene Böden (statistisch) hier: Gley

Die Karten können auf dem NIBIS Kartenserver eingesehen werden. Gemäß dem Nds. Landesraumordnungsprogramm (LROP 3.1.1, 04) sind Böden, welche die natürlichen Bodenfunktionen und die Archivfunktion in besonderem Maße erfüllen, vor Maßnahmen der Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung besonders zu schützen. Diese sind durch eine bodenkundliche Kartierung zu verifizieren.

Hinweise auf Altlasten liegen nicht vor.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Für das Plangebiet der landwirtschaftlichen Fläche bestehen keine Baurechte. Insofern ist bei Nichtdurchführung der Planung weiterhin von einer intensiv genutzten landwirtschaftlichen Fläche auszugehen sein. Die beiden westlichen Kompensationsflächen könnten sich dagegen weiter entwickeln.

2.1.3 Wasser

derzeitiger Zustand

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die Grundwasserneubildung nach Methode mGROWA für 1981-2010 liegt im Plangebiet bei Stufe 3: 100 bis 150 mm / Jahr. Nach dem NIBIS Kartenserver vom Geodatenzentrum Hannover (Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie) besteht für das Plangebiet aufgrund der vorhandenen Deckschichten ein hohes Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung, d.h. das Gefährdungspotential für das Grundwasser durch Verunreinigungen ist gering. Wasserschutzgebiete bzw. Überschwemmungsgebiete sind durch die Planung nicht betroffen.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Für das Plangebiet der landwirtschaftlichen Fläche bestehen keine Baurechte. Insofern ist bei Nichtdurchführung der Planung weiterhin vor allem von einer intensiv genutzten landwirtschaftlichen Fläche auszugehen sein.

2.1.4 Klima und Luft

derzeitiger Zustand

Schandelah liegt großklimatisch im Übergangsbereich zwischen maritimem und kontinentalem Klima, wobei Westwinde überwiegen. Die mittlere Jahrestemperatur liegt bei 9°C, die mittlere Temperatur im Sommer bei 14°C und im Winter bei 4°C. Die mittleren Jahresniederschläge betragen 639 mm.

Das Lokalklima wird v. a. durch das Relief, die Landnutzung und die Vegetation geprägt. Das Plangebiet liegt in Siedlungsrandlage, umgeben von landwirtschaftlichen Flächen. Zum einen sind hier Einflüsse der umgebenden Wohn- und Gewerbegebiete (Wärmespeicher) vorhanden, zum anderen Ausgleichswirkungen der Grünland- und Gehölzflächen (nächtliche Kalt- und Frischluftentstehung, Filterwirkung).

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Dem Plangebiet kommt als überwiegend ackerbaulich genutzte Fläche mit wechselndem Vegetationsbedeckungsgrad nur ein eher geringer Wert als Frischluftentstehungsgebiet zu. Eine besondere Funktion der Fläche als Luftaustauschbahn ist ebenfalls nicht gegeben. Durch den Landschaftsrahmenplan Wolfenbüttel wird das Plangebiet bezüglich Luft/Klima als mäßig eingeschränkt eingestuft. Für das Schutzgut Luft/ Klima besteht somit kein besonderer Schutzbedarf.

Für das Plangebiet der landwirtschaftlichen Fläche bestehen keine Baurechte. Insofern ist bei Nichtdurchführung der Planung weiterhin von einer überwiegend intensiv genutzten landwirtschaftlichen Fläche, mit geringer Bedeutung auszugehen sein.

2.1.5. Landschaft

derzeitiger Zustand

Das Plangebiet selbst stellt sich, abgesehen von der nordwestlich bestehenden Obstwiese sowie der Feldhecke, als intensiv genutzte Ackerfläche fast ohne prägenden Gehölzbestand oder weitere naturnahe Elemente dar. Der derzeitige Siedlungsrand von Schandelah im Bereich des Plangebietes weist insgesamt also nur eine sehr geringe naturraumtypische Vielfalt auf. Südlich schließt das Plangebiet an die vorhandene Bebauung an, gebildet aus gewerblichen Nutzungen als auch von Hausgärten mit Einzel- und Doppelhäusern. Der Anteil typischer raumprägender Laubgehölze ist gering, so dass dem Bereich ein geringer Wert für das Landschaftsbild zukommt.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich das Plangebiet wie bisher darstellen.

2.1.6 Mensch

derzeitiger Zustand

Vom Plangebiet mit der Nutzung als landwirtschaftlichen Nutzfläche können negative Auswirkungen aus möglichen mit der Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen verbundene Emissionen (Stäube, Gerüche, Lärm, Betriebsmittel) ausgehen.

Eine besondere Erholungsfunktion für die Öffentlichkeit ist außer der kleinteiligen Obstwiese sowie der Nutzung der bestehenden Wege für Spaziergänge nicht gegeben.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Für das Plangebiet bestehen keine Baurechte. Insofern ist bei Nichtdurchführung der Planung weiterhin vor allem von einer intensiv genutzten landwirtschaftlichen Fläche auszugehen sein.

2.1.7 Kultur und sonstige Sachgüter

derzeitiger Zustand

Hinweise auf Kulturgüter wie Bau- oder Bodendenkmale liegen nicht vor.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Für das Plangebiet bestehen keine Baurechte. Die bestehenden Bereiche bzw. Nutzungen blieben unverändert. Kultur- und sonstige Sachgüter wären nicht betroffen.

2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern

Zwischen den einzelnen Umweltschutzgütern bestehen umfangreiche funktionale Wechselwirkungen. So bedingen z.B. die Boden- und Klimaverhältnisse sowie die menschliche Nutzung die Ausprägung der Vegetation, diese wiederum prägt stark die Eignung als Tierlebensraum sowie die landschaftliche Eigenart und Erholungseignung. Eine hiervon unbeeinflusste Bestandsbeschreibung ist insofern nicht möglich.

2.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Im Anhang zum Umweltbericht ist eine tabellarische Übersicht über die in der Umweltprüfung untersuchten und ermittelten Umweltauswirkungen, die bei Durchführung der Planung zu erwarten sind, dargelegt. Dabei werden die direkten und die etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen in die Umweltprüfung einbezogen. Allerdings wird insbesondere auf die Auswirkungen abgestellt, welche möglicherweise ein erhebliches Ausmaß erreichen. Die nachfolgenden Kapitel enthalten vertiefende Erläuterungen zu den Aspekten, die im vorliegenden Planfall eine besondere Relevanz erreichen.

Als Grundlage für die Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung werden zunächst Angaben zu den geplanten Vorhaben bzw. zu den bauleit-planerisch vorbereiteten baulichen und sonstigen Nutzungen zusammengestellt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass auf Ebene der Bauleitplanung regelmäßig keine Kenntnisse zu Gestaltungsdetails, Realisierungszeitpunkt u.ä. sowie der möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben der künftigen Bebauung feststehen.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen werden insbesondere durch folgende Charakteristika der geplanten Nutzungen bestimmt:

- Neuversiegelung von Grundflächen von 35.138,8 m² (Vgl. Kap. 5 Flächenbilanz)
- Wegfall und Neuanlage einer Obstwiese und einer Heckenzeile an anderer Stelle

In die nachfolgenden Darstellungen zu den Auswirkungen der Planung werden Angaben zur Eingriffsregelung integriert, d.h. die Identifizierung erheblicher Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

2.2.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Die östlich der Hordorfer Straße K 631 angelegte Obstwiese müssten bei Umsetzung der Planung entfernt und anderer Stelle ausgeglichen werden. Ansonsten werden keine Einzelbäume oder Gehölzgruppen überplant. Lebensraum für Tiere und Pflanzen geht ansonsten auf den intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen verloren, das Biotopverbundpotential wird dabei allerdings nur bedingt verringert. Dies ist als Beeinträchtigung im Sinne der Eingriffsregelung zu beurteilen.

2.2.2 Auswirkungen auf Fläche und Boden

Durch die Planung kommt es zu einer zulässigen Neuversiegelung von bisher nicht versiegelter Fläche (insgesamt werden 35.138,8 m² neu versiegelt vgl. Kap. 5 Flächenbilanz). Sämtliche Bodenfunktionen gehen verloren. Dies ist als erhebliche Beeinträchtigung im Sinne der Eingriffsregelung zu beurteilen.

Entsprechend den Daten des LBEG sind die Böden empfindlich gegenüber Bodenverdichtung (siehe Auswertungskarte „Gefährdung der Bodenfunktionen durch Bodenverdichtung“ auf dem NIBIS Kartenserver). Verdichtungen sind durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden - zum Schutz und zur Minderung der Beeinträchtigungen des Bodens.

2.2.3 Auswirkungen auf das Wasser

Die derzeit das gesamte Plangebiet umfassende Versickerungsfläche wird durch den Eingriff um die zusätzlich versiegelte Fläche verkleinert. Es wird davon ausgegangen, dass das anfallende Oberflächengewässer zum Teil über die geplante großflächige Rückhaltevorrichtung im Boden abfließen kann, so dass nur bedingt Umweltauswirkungen auf das Wasser und kein Eingriff im Sinne der Eingriffsregelung vorliegen.

2.2.4 Auswirkungen auf Klima und Luft

Der Verlust von offenen landwirtschaftlichen Flächen führt zu einer Verminderung der klimawirksamen Funktion der Verdunstung. Da eine kleinklimatische Ausgleichswirkung für den nördlich angrenzenden Siedlungsbereich nicht gegeben ist, ist nur von mittleren Umweltauswirkungen und nicht von erheblicher Beeinträchtigung im Sinne der Eingriffsregelung auszugehen.

2.2.5 Auswirkungen auf die Landschaft

Der intensiv genutzte landwirtschaftliche Bereich des Plangebietes wird in eine Siedlungsfläche umgewandelt. Aufgrund der geplanten internen Kompensationsflächen am Rande des Plangebietes sind die Auswirkungen auf die Landschaft als mittel zu bewerten; es wird ein angemessener ausgebildeter Siedlungsrand ausgebildet.

2.2.6 Auswirkungen auf den Menschen

Das Vorhaben begründet durch die geplante Nutzungsart als vorwiegend gewerbliche Nutzung besondere Lärmbelastungen und damit auch Auswirkungen auf die umgebende Wohnnutzung sowie auf die Erholungseignung der Landschaft, so dass Umweltauswirkungen auf den Menschen auszugleichen sind.

2.2.7 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Nachteilige Auswirkungen auf die hier nicht bestehenden Sachgüter können sich nicht ergeben.

2.2.8 Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern

Zwischen den einzelnen Umweltschutzgütern bestehen umfangreiche funktionale Wechselwirkungen. So führt beispielsweise die Versiegelung von Boden zugleich zu Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung und der Eignung als Pflanzenstandort.

Eine separate Wirkungsprognose ist nicht möglich, so dass die bestehenden Wechselwirkungen bereits in den vorstehenden Kapiteln Berücksichtigung finden.

2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen sowie Überwachungsmaßnahmen

2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen

Nach § 13 und § 15 Abs. 1 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Es besteht somit ein Gebot zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen. Mit diesem Ziel werden im Rahmen des Bauvorhabens folgende, im Bebauungsplan textlich festgesetzte Ausführungsbestimmungen getroffen:

- Eingrünung des Baugebietes mit der Festsetzung von heimischen Gehölzen zur Minimierung des Eingriffes in das Landschaftsbild.
- Begrenzung der Firsthöhe auf maximal 9,0 m (Flachdächer 6,5 m), im Gewerbegebiet auf 10 m über Geländeoberfläche, Beschränkung auf eine offene Bebauung und Vorgaben zur umfassenden Eingrünung zur Verringerung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild.
- Baufeldfreimachung deutlich vor oder nach der Brutzeit, d.h. zwischen Mitte August und Ende Februar zum Schutz der Vögel der Agrarlandschaft und Saumbrüter.
- Entwicklung eines neuen begrünten Ortsrandes mit Gehölzinseln heimischer Arten am östlichen und nördlichen Rand des Baugebietes sowie Anlage eines Regenwasserrückhaltebeckens mit extensiver Begrünung (*Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft*).
- Schaffung einer zusätzlichen Kompensationsfläche nordwestlich des Plangebietes insbesondere zum Ausgleich der Versiegelung von besonders hochwertigen Böden und zur Ersatzbepflanzung der im Plangebiet entfallenden Obstwiese.

Darüber hinaus sind weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen möglich und anzustreben, die jedoch auf Ebene der vorliegenden Planung nicht geregelt werden. Hierzu zählen nach gegenwärtigem Stand insbesondere die zum Artenschutz genannten Maßnahmen. (Berücksichtigung von Brutzeiterminen, Erhalt von Altbäumen, Baumkontrolle vor Baumbeseitigung von Altbäumen mit Quartiersqualitäten für Fledermäuse, ggf. Bereitstellung von Kunstquartieren für Fledermäuse, Baufeldfreimachungen im potenziellen Landlebensraum für Amphibien im Aktivitätszeitraum der Amphibien)

Vorhandener Oberboden ist aufgrund §202 BauGB vor Baubeginn schonend abzutragen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen. Im Rahmen der Bautätigkeiten sind einige DIN-Normen aktiv anzuwenden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau -Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial).

Für die Durchführung der Erschließungsmaßnahmen wird eine bodenkundliche Baubegleitung nach DIN 19639 vorgeschrieben, welche mit der Erstellung eines Bodenschutzkonzeptes zu beauftragen ist. Das Bodenschutzkonzept ist mit meiner Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen und bereits im Rahmen der Ausführungsplanung zu erstellen. Durch die bodenkundliche Baubegleitung soll gewährleistet werden, dass durch die Inanspruchnahme der verbleibenden, un bebauten Flächen durch Bautätigkeiten die natürliche Bodenfunktion weitestgehend erhalten bleibt bzw. wiederhergestellt wird. Insbesondere ist Verdichtung entgegenzuwirken. Bezüglich des bereits bebauten Bereiches soll der ordnungsgemäße Umgang mit belasteten Materialien gewährleistet werden. Im Bodenschutzkonzept sind Aussagen zum Bodenmanagement zu treffen.

2.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen

Die vorstehend (Kap. 2.2.) dargelegten, und nach den Vermeidungs- und Minimierungsgebot der Eingriffsregelung verbleibenden erheblichen Beeinträchtigungen werden durch plangebietsinterne Maßnahmen ausgeglichen.

Tab 7: Rechnerische Bilanz

FLÄCHENBILANZIERUNG BESTAND <i>Im Ackern</i>				
gesamtes Plangebiet / alle unbefestigten Flächen: Besonderer Schutzbedarf für das Schutzgut Boden aufgrund Böden mit hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit				
Fläche (m²)	Kronenfläche (m²)	Biotoptyp	Wertfaktor /m²	Flächenwert
6.888		GE Artenarmes Extensivgrünland (davon 2.499 m ² HBE Sonstige Baumgruppe <i>Obstwiese</i>)	3	20.664
1.132		HFS Strauchhecke	3	3.396
59.202		AT Basenreicher Lehm-/ Tonacker	1	59.202
803		FGZ Sonst. vegetationsloser Graben, Bankett Feldweg	2	1.606
96		OVWa (Verkehrsfläche Feldweg)	0	0
68.121		SUMME		84.868

(Wertfaktor entnommen aus der Tab. 6 Bewertung der vorkommenden Biotoptypen, Planungsgemeinschaft LaReG)

FLÄCHENBILANZIERUNG PLANUNG / AUSGLEICH <i>Im Ackern</i>					
Fläche (m²)	Kronen- fläche (m²)	gepl. Flächennutzung	Biotoptyp	Wert- faktor /m²	Flächenwert
		Sondergebiet SO1 Ladengebiet			
5.125,5		Versiegelung SO 1, Nettobauland = 5.125,5 m ² , GRZ 0,8	X	0	0
		Sondergebiet SO 2 Feuerwehr			
3.306,4		Versiegelung SO 2, Nettobauland = 3.306,4 m ² , GRZ 0,8	X	0	0
		Gewerbegebiet			
17.570,4		Versiegelung GE, Nettobauland = 17.570,4 m ² , GRZ 0,8	X	0	0
		Mischgebiet			
2.542,2		Versiegelung GE, Nettobauland = 2.542,2 m ² , GRZ 0,4 + 50 %	X	0	0
		Allgemeines Wohngebiet			
2.268,6		Versiegelung WA, Nettobauland = 2.268,6 m ² , GRZ 0,4 + 50 %	X	0	0
		Planstraße			
2.298		Versiegelung öffentl. Verkehrsfläche, Plan- straße	X	0	0
708		Überplanter Bereich Straße Im Ackern	X	0	0
264		Verkehrsfläche besonderer Zweckbe- stimmung Fuß- und Radweg	X	0	0
670		Verkehrsfläche besonderer Zweckbe- stimmung Öffentlicher Parkplatz	X	0	0
575		Unbefestigte Seitenstreifen Planstraße (Scherrasen)	GR	1	575
66		Unbefestigte Seitenstreifen Fuß- und Radweg (Scherrasen)	GR	1	66
177		Straßenbegleitgrün Im Ackern (Scherra- sen)	GR	1	177
167,6		Straßenbegleitgrün Öffentlicher Park- platz (Scherrasen)			167,6
1.281,5		Sondergebiet SO1 Ladengebiet (Freifläche: Scherrasen)	GR	1	1.281,5

826,6	Sondergebiet SO2 Feuerwehr (Freifläche: Scherrasen)	GR	1	826,6
4.392,6	Gewerbegebiet GE (Freifläche: Scherrasen)	GR	1	4.392,6
1.694,8	Mischgebiet MI Ziergarten / Hausgarten	PHZ	1	1.694,8
1.512,4	Allgemeines Wohngebiet WA Ziergarten / Hausgarten	PHZ	1	1.512,4
	Einzelbaum Neuanpflanzungen Planstraße, 5 Stück, je Baum 10 m²	HE	2	50
1.653	Öff. Flächen zum Anpflanzen Nord Strauchhecken / Strauchgruppen	HFS / BE	3	4.959
494	Prv. Flächen zum Anpflanzen Strauchhecken / Strauchgruppen	HFS / BE	3	1.482
1.380	Öff. Flächen zum Anpflanzen Süd Strauchhecken / Strauchgruppen	HFS / BE	3	4.140
6.518	Flächen für Natur und Landschaft Nord: Strauchhecken / Strauchgruppen incl. RRB (40% v. 16.295 m²)	HFS / BE	3	19.554
9.777	Ruderalflur – Einsaat (60% v. 16.295 m²)	UR	2	19.554
1.158,4	Flächen für Natur und Landschaft Süd: Strauchhecken / Strauchgruppen (40% v. 2.896 m²)	HFS / BE	3	3.475,2
1.737,6	Ruderalflur – Einsaat (60% v. 2.896 m²)	UR	2	3.475,2
68.152	SUMMEN			67.382,9

RECHNERISCHE BILANZ	Flächenwerte
Eingriffsflächenwert - PLANUNG:	67.382,9
- Eingriffsflächenwert - BESTAND:	84.868,0
DEFIZIT	17.485,1

Ein Vergleich der Flächenwerte von Bestand und Planung / Ausgleich und Ersatz zeigt, dass auch nach der Anlage von Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes ein externes Kompensationsdefizit von 17.485,1 Flächenwerten entsteht.

Plangebietsexterne Ausgleichsmaßnahmen

Der Bebauungsplan führt unter Berücksichtigung der vorhandenen internen Kompensationsmaßnahmen zu einem rechnerischen Eingriff in den Naturhaushalt über 17.485,1 Werteeinheiten. Eine Kompensation des Eingriffes ist nur über eine ökologische Aufwertung anderer Flächen und Elemente in der freien Landschaft zu gewährleisten. Es sollen entsprechend der Vorgaben des § 15 BNatSchG die durch den Eingriff zerstörten Funktionen und Werte des Naturhaushaltes oder Landschaftsbildes an anderer Stelle in ähnlicher Art und Weise wiederhergestellt werden.

Der Gemeinde Cremlingen hat die Flächen für Kompensationsmaßnahmen rechtlich gesichert. Auf einer Teilfläche in der Gemarkung *Schandelah*, Flur 12 Flurstücke Nr. 12 und 95 werden Ersatzmaßnahmen vorgenommen. Die Flächen sind durch den Bebauungsplan „*Im Hasselrode*“ bereits als Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft festgesetzt und stehen für weitere notwendige Kompensationsmaßnahmen aus anderen Bebauungsplänen zur Verfügung.

Mit den vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen können die Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vollständig kompensiert werden.

Tab.C: Rechnerische Bilanz							
Berechnung der Ausgleichsfläche vor und nach der Aufwertung							
Ist- Zustand				Planung/ Ausgleich			
Ist-Zustand der Biototypen	Fläche [m²]	Wertfaktor	Flächen- wert	Planungs- umsetzung	Fläche [m²]	Wertfaktor	Flächen- wert
<small>vgl. Spalte 1 der Tabellen A+B</small>	<small>vgl. Spalte 2 der Tabelle A+B</small>	<small>vgl. Spalte 4 der Tabelle A+B</small>	<small>vgl. Spalte 5 der Tabelle A+B</small>	<small>vgl. Spalten 8 u. 15 der Tabelle B</small>	<small>vgl. Spalte 17 der Tabelle B</small>	<small>vgl. Spalte 18 der Tabelle B</small>	<small>vgl. Spalte 18 der Tabelle B</small>
1	2	3	4	5	6	7	8
Acker	3750	1	3750	mesophiles Grünland (Streuobstwiese)	3750	3	11250
Acker	2970	1	2970	mesophiles Grünland	2970	3	8910
				Obstbäume, neu (2:1)			
				20 Stück	200	2	400
Acker	1700	1	1700	Strauchhecke	1700	3	5100
Flächenwert der Ausgleichsfläche (Ist-Zustand)			8424	Flächenwert der Ausgleichsfläche (Entwicklungsziel)			25668
Flächenwert Entwicklungsziel - Flächenwert Ist-Zustand							
= Aufwertungspotential Ausgleichsfläche				17244			
Ergebnis:		6					
17238 Kompensationsbedarf (Bilanzierungsergebnis Eingriffsort)							
17244 Aufwertungspotential (Bilanzierung Ausgleichsmaßnahme)							
gleich 0	Eingriff wird ausgeglichen						
<0	zusätzlicher Kompensationsbedarf						
>0	Eingriff überkompensiert, Überkompensation kann für anderen Eingriff angerechnet werden (Flächenpool)						

2.4 Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Gemäß § 4c BauGB haben die Kommunen erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten (Monitoring) können, zu überwachen.

Zur Überwachung der Auswirkungen der vorliegenden Planung sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

Die Gemeinde Cremlingen wird Hinweisen von den Fachbehörden und aus der Bevölkerung über unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen der Planung nachgehen und dies dokumentieren.

Weitere Überwachungsmaßnahmen können auf Umsetzungsebene erforderlich werden (z.B. eine ökologische oder bodenkundliche Baubegleitung).

2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Es wurden verschiedene gebietsinterne Maximal- und Minimalszenarien geprüft, wobei die vorliegende Planung das derzeitige optimale Ergebnis der städtebaulichen Abwägung dokumentiert.

2.6 Schwere Unfälle und Katastrophen

Die Planung begründet keine besonderen unfallträchtigen Vorhaben.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Verfahren und Schwierigkeiten

Die Bestandsaufnahme der Biototypen erfolgte vom Fachbüro LaReG Planungsgemeinschaft GbR aus

Braunschweig. Das Lebensraumpotential für die Fauna wird anhand der Biotoptypen abgeleitet. Hinsichtlich der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft werden die Datenbanken des Landes Niedersachsen ausgewertet.

Relevante Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben ergaben sich nicht.

3.2 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Wird im Verfahren ergänzt

⁵ *Hinweis zum Umweltschadensrecht:* Auf Grundlage der aktuell vorliegenden Kenntnisse sind nicht alle zukünftigen Auswirkungen der Planung auf Arten und natürliche Lebensräume im Sinne des § 19 Abs. 2 und 3 BNatSchG abschließend prognostizierbar. Es können nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustandes der genannten Arten oder Lebensräume verursacht werden, deren Vorkommen im Einwirkungsbereich der Planung bisher nicht bekannt ist oder die sich künftig im Einwirkungsbereich der Planung ansiedeln bzw. entwickeln. Eine vollständige Freistellung nachteiliger Auswirkungen gemäß § 19 Abs. 1 BNatSchG kann deshalb planerisch und gutachterlich nicht gewährleistet werden.

Nachfolgend ist eine tabellarische Übersicht über die in der Umweltprüfung untersuchten und ermittelten Umweltauswirkungen dargelegt. Vertiefende Angaben insbesondere zu erheblichen Umweltauswirkungen sind den jeweiligen Kapiteln des Umweltberichtes näher erläutert.

Die Angaben zu den geplanten Vorhaben bzw. zu den bauleitplanerisch vorbereiteten baulichen und sonstigen Nutzungen, welche für die Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung in die Umweltprüfung eingestellt wurden, sind in Kap.2.2 des Umweltberichtes dargestellt.

Vorab werden einige Erläuterungen zu der nachfolgenden tabellarischen Übersicht der Umweltauswirkungen aufgeführt.

Tab. 1

Mögliche erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase gemäß BauGB, Anlage 1, Nr. 2.b) Ziffer aa) bis hh) u. a. infolge		
aa)	Bau und Vorhandensein der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten:	Die Umsetzung der Maßnahmen wird kurzfristig bis in einem Zeitraum von etwa 2 – 3 Jahren erwartet. Genauere Angaben zum Bau sind nicht möglich.
bb)	Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist:	Durch den Bebauungsplan wird eine Fläche von ca. 3,6 ha einer Versiegelung zugeführt. Die davon verbundenen natürlichen Ressourcen stehen der weiteren Nutzung nicht mehr zur Verfügung.
cc)	Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen:	Bau- oder betriebsbedingten Emissionen werden im Bebauungsplan nicht geregelt.
dd)	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung:	Der Bebauungsplan trifft zur Bauphase oder zum Betrieb des Baugebietes keine entsprechenden Regelungen.
ee)	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle und Katastrophen):	Der Bebauungsplan begründet kein konkretes Vorhaben, dass in der Bauphase oder in der Betriebsphase mit besonderen Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder für die Umwelt verbunden ist.
ff)	Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarten Plangebietes unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen:	Der Bebauungsplan begründet kein konkretes Vorhaben, dass in der Bauphase oder in der Betriebsphase mit besonderen kumulierenden Wirkungen verbunden ist.
gg)	Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels:	Der Bebauungsplan regelt keine konkreten Vorhaben, so dass keine genaueren Angaben möglich sind.
hh)	Eingesetzte Techniken und Stoffe:	Der Bebauungsplan regelt keine bestimmten Techniken und Stoffe für den Einsatz in der Bauphase oder für den Betrieb der Anlagen im Bebauungsplan, so dass keine genaueren Angaben möglich sind.

Erläuterungen zur tabellarischen Übersicht der Umweltauswirkungen	
die Beurteilung der Umweltauswirkungen wird wie folgt vorgenommen	
o	keine bedeutsamen Umweltauswirkungen ersichtlich/ zu erwarten
x	Umweltauswirkungen zu erwarten, aber unerheblich
X	Umweltauswirkungen von einiger Relevanz zu erwarten, nähere Erläuterungen in Kap. 2.2 ff. des Umweltberichtes
kurzfristig	vorliegend definiert als < 3 Jahre andauernd/ innerhalb von 3 Jahren nach Umsetzung der geplanten Vorhaben einsetzend
mittelfristig	vorliegend definiert als 3 – 15 Jahre, generell überschaubare Perspektive der Bauleitplanung
langfristig	vorliegend definiert als 15 Jahre, danach ggf. bauleitplanerische Überprüfung, Anpassung

Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase												Kurz-Erläuterungen
	direkt	indirekt	sekundär	kumulativ	grenzüberschreitend	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	vorübergehend	positiv	negativ	
a) Auswirkungen auf ...	b												
Tiere	x	x	x	x	o	X	X	X	X	o	o	o	Die Umweltauswirkungen begründen versiegelungsbedingte erhebliche Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung. Dafür werden nach den Maßgaben der Eingriffsregelung geeignete Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen, so dass keine erheblichen Umweltauswirkungen verbleiben.
Pflanzen	x	x	x	x	o	X	X	X	X	o	o	o	
Fläche	X	x	x	x	o	X	X	X	X	o	o	X	
Boden	X	x	x	x	o	X	X	X	X	o	o	X	
Wasser	x	x	x	x	o	x	x	x	x	o	o	x	Durch die Versiegelung entfällt die Fläche für die Grundwasserneubildung. Die Entwässerung wird im Plangebiet sichergestellt.
Luft	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	
Klima	x	x	x	x	o	x	x	x	x	o	x	x	Mit der zukünftigen Bebauung, Versiegelung und Eingrünung sind örtlich begrenzte Auswirkungen auf das Klima zu erwarten. Die Schwelle erheblicher Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung wird nicht überschritten.
Wirkungsgefüge	x	x	x	x	o	x	x	x	x	o	o	x	Keine Betroffenheiten die nicht schon vorstehend schutzgutbezogen erfasst sind
Landschaft	x	x	x	x	o	o	x	x	x	o	o	x	Keine über das Plangebiet hinausgehenden Auswirkungen
biologische Vielfalt	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	
b) Ziel u. Zweck der Natura 2000-Gebiete	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	
c) umweltbezogene Auswirkungen auf Mensch, Gesundheit, Bevölkerung	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	

Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes einschließ- lich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase												Kurz-Erläuterungen	
	direkt	indirekt	sekundär	kumulativ	grenzüberschreitend	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	vorübergehend	positiv	negativ		
d) umweltbezogene Auswirkungen auf ...														
Kulturgüter	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	
sonstige Sachgüter	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	
e) Vermeidung von Emissionen	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	
sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	
f) Nutzung erneuerbarer Energien	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	
sparsame und effiziente Nutzung von Energie	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	
g) Darstellungen von	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	
Landschaftsplänen	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	
sonstigen Plänen (Wasser-, Abfall-, Immissionschutzrecht u.a.)	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	
h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen EU-festgelegte Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	
i) Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes (Buchstaben a bis d)	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	

Teil III VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -ÜBERSICHTEN / -VERMERKE

1 Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung bzw. der Änderung des Bebauungsplanes liegen zugrunde (in der jeweils gültigen Fassung):

Rechtliche Grundlagen der Bebauungsplanung sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV), das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) und das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), jeweils in der zurzeit geltenden Fassung.

2 Verfahrensvermerke

Diese Begründung wurde mit dem Bebauungsplan *Im Ackern* vom Rat der Gemeinde Cremlingen am __.__.202_ beschlossen.

Cremlingen, den __.__.202_

Der Bürgermeister

3 Planverfasser

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes *Im Ackern* erfolgte im Auftrag der Gemeinde Cremlingen vom Planungsbüro Warnecke:

Braunschweig, den __.__.202_

4 Maßnahmen zur Verwirklichung

Bodenordnung: Ein Umlegungsverfahren im Sinne von § 45 ff BauBG ist nicht erforderlich.

Erschließung: Es sind keine weitergehenden Hinweise vorzubringen.

Baugrund: Im Untergrund des Standorts sind lösliche Sulfatgesteine in Tiefen < 200m u. GOK zu erwarten, in denen mitunter Auslaugung stattfindet und Verkarstung auftreten kann. Im näheren Umfeld des Standorts sind bisher keine Erdfälle bekannt. Formal sind dem die Erdfallgefährdungskategorien 1 bis 2 zuzuordnen (gem. Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, Az. 305.4 - 24 110/2 -). Im Rahmen von Baumaßnahmen am Standort kann - sofern sich bei der Baugrunderkundung keine Hinweise auf Subrosion ergeben - bezüglich der Erdfallgefährdung auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen verzichtet werden. Die o.g. standortbezogene Erdfallgefährdungskategorie ist ggf. anzupassen, sofern sich Hinweise auf Subrosion bei der Baugrunderkundung ergeben. Weiterführende Informationen dazu unter www.lbeg.niedersachsen.de > Geologie > Baugrund > Subrosion > Hinweise zum Umgang mit Subrosionsgefahren.

Für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort wird im Zuge der Planung von Baumaßnahmen auf den NIBIS-Kartenserver verwiesen. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen / -untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

Für die Durchführung der Erschließungsmaßnahmen wird eine bodenkundliche Baubegleitung nach DIN 19639 vorgeschrieben, welche mit der Erstellung eines Bodenschutzkonzeptes zu beauftragen ist. Das Bodenschutzkonzept ist mit meiner Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen und bereits im Rahmen der Ausführungsplanung zu erstellen. Durch die bodenkundliche Baubegleitung soll gewährleistet werden, dass durch die Inanspruchnahme der verbleibenden, unbebauten Flächen durch Bautätigkeiten die natürliche Bodenfunktion weitestgehend erhalten bleibt bzw. wiederhergestellt wird. Insbesondere ist Verdichtung entgegenzuwirken. Bezüglich des bereits bebauten Bereiches soll der ordnungsgemäße Umgang mit belasteten Materialien gewährleistet werden. Im Bodenschutzkonzept sind Aussagen zum Bodenmanagement zu treffen. Zum 01.08.2023 tritt die Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung Gemeinde Cremlingen – Bebauungsplan Im Ackern - Schandelah Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden gem. § 4 (2) BauGB Seite 4 von 13 (BBodSchV) in Kraft. Der § 4 (Vorsorgeanforderungen) Absatz 5 der neu gefassten BBodSchV ermöglicht es der für die Zulassung des Vorhabens zuständigen Behörde im Benehmen mit der für den Bodenschutz zuständigen Behörde die Beauftragung einer bodenkundlichen Baubegleitung nach DIN 19639 im Einzelfall zu verlangen, da es sich um ein Vorhaben handelt, bei dem auf einer Fläche von mehr als 3.000 m² Materialien auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht auf- oder eingebracht werden, Bodenmaterial aus dem Ober- oder Unterboden ausgehoben oder abgeschoben wird oder der Ober- und Unterboden dauerhaft oder vorübergehend vollständig oder teilweise verdichtet wird.

5 Beschluss- und Bekanntmachungsdaten

Der Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde gefasst vom Verwaltungsausschuss der Gemeinde Cremlingen am __.__.2021.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte im Zeitraum vom __.__.20__ – __.__.202__. Die Abwägung der Stellungnahmen und die Änderung der ersten Planfassung bzw. der Begründung wurden vom Verwaltungsausschuss der Gemeinde am __.__.202__ beschlossen. Der Auslegungsbeschluss für die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie für die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte am __.__.202__. Im Zeitraum vom __.__.202__ bis zum __.__.202__ erfolgten die entsprechenden Beteiligungen.

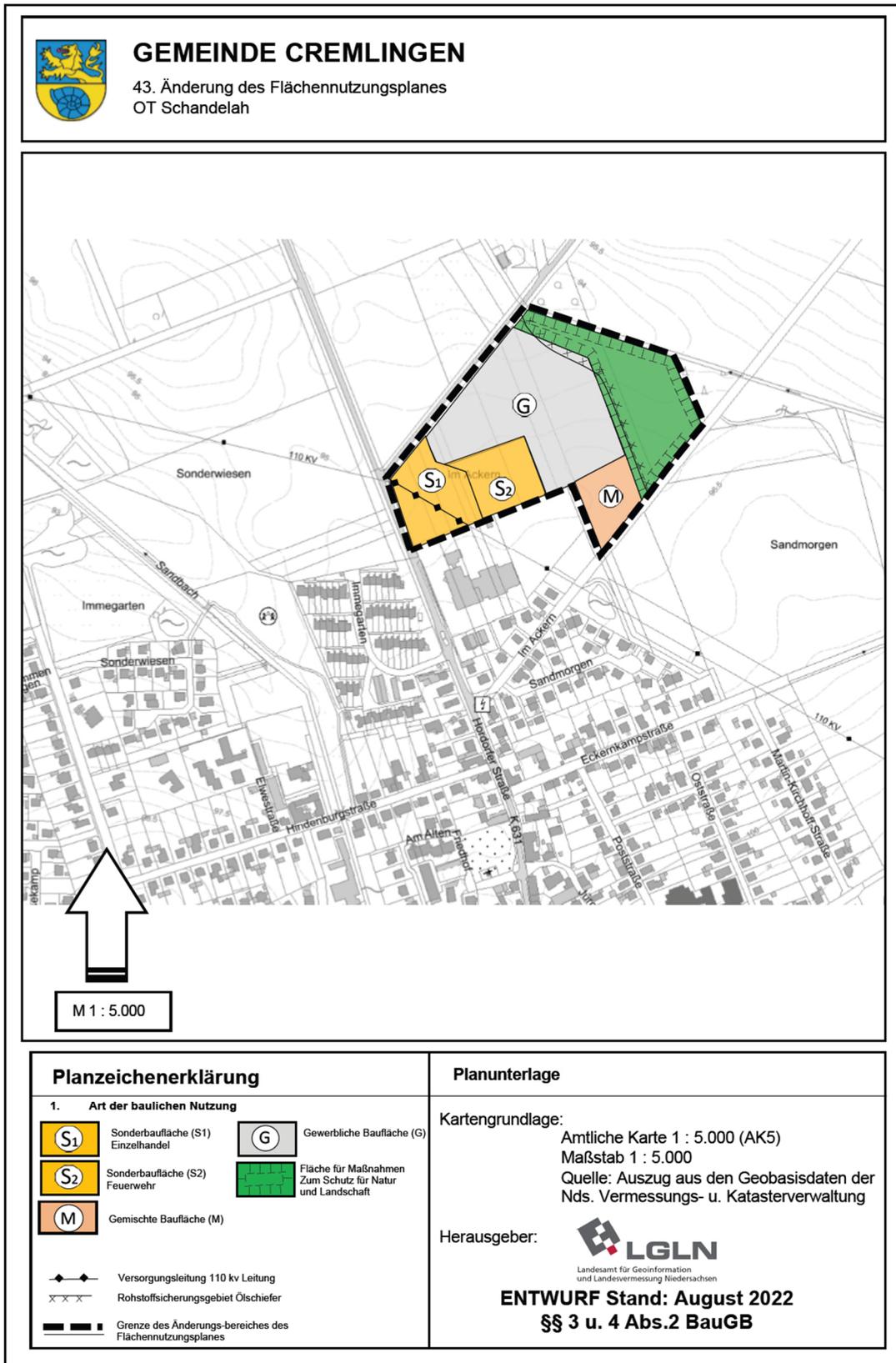
Der Abwägungsbeschluss gem. den §§ 3 und 4 BauGB erfolgte seitens des Gemeinderates am __.__.2022. Am gleichen Tage hat der Rat der Gemeinde Cremlingen den Bebauungsplan *Im Ackern* gem. § 10 BauGB beschlossen. Mit seiner Bekanntmachung am __.__.202__ im Amtsblatt Nr. __/202__ des Landkreises Wolfenbüttel ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Cremlingen, den __.__.202__

Bürgermeister

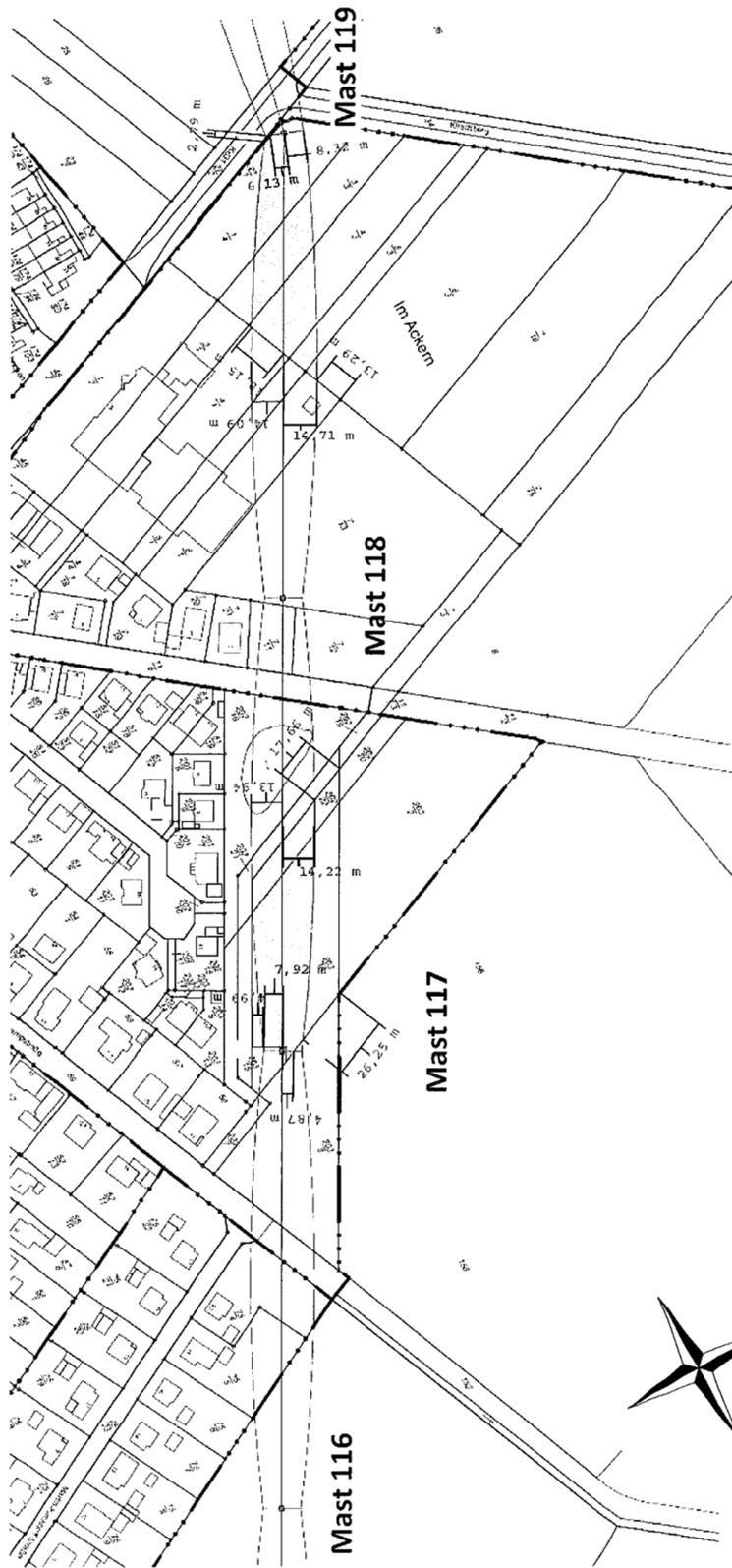
Siegel

Anlage: 43. Flächennutzungsplanänderung



Anlage: Karte Planwerk Sparte Hochspannung der Avacon

„Helmstedt/BKB-Moritzburg“, LH-10-1850 (Mast 116-120)



Gemeinde Cremlingen
Gemarkung Schandelah
Flur 11

Gemeinde Cremlingen
Gemarkung Schandelah
Flur 11

Gemeinde Cremlingen
Gemarkung Schandelah
Flur 10

Gemeinde Cremlingen
Gemarkung Schandelah
Flur 11

Leitungsschutzbereich