

VERFAHRENSVERMERKE

PRÄAMBEL

AUFGRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) DES § 84 DER NIEDERSÄCHSISCHEN BAUORDNUNG (NBauO) UND DER §§ 10 UND 58 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES HAT DER RAT DER GEMEINDE CREMLINGEN DEN BEBAUUNGSPLAN „VOR DEM DORFE“, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

CREMLINGEN, DEN ____2023

BÜRGERMEISTER SIEGEL

VERFAHRENSVERMERKE

DER VERWALTUNGSAUSSCHUSS DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 07.02.2023 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES „VOR DEM DORFE“ BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGS-BESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB AM 17.02.2023 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN.

CREMLINGEN, DEN ____2023

BÜRGERMEISTER SIEGEL

PLANVERFASSER

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS WURDE AUSGEARBEITET VON:

PLANUNGSBÜRO WARNECKE 38100 BRAUNSCHWEIG WENDENTORWALL 19

BRAUNSCHWEIG, DEN 08.11.2023

PLANVERFASSER

DER VERWALTUNGSAUSSCHUSS DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 27.06.2023 DEN ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND DIE OFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM § 9 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER OFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM 28.06.2023 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DIE BEGRÜNDUNG HABEN VOM 11.07.2023 BIS EINSCHLIESSLICH 11.08.2023 GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB OFFENTLICH AUSGELEGEN.

CREMLINGEN, DEN ____2023

BÜRGERMEISTER SIEGEL

HINWEISE

1 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.

2 Die Baufeldfreimachung bzw. die Erschließung des Baugbietes müssen außerhalb der Brutzzeit (März-August) erfolgen oder innerhalb dieses Zeitraums begonnen haben.

3 Sollen für die Wärmepumpe des VA 3 Gebietes Tiefenbohrungen innerhalb der in der 20 m Bauverbotszone gelegenen östlichen nicht-überbaubaren Grundstücksflächen erforderlich sein, wird diesen seitens des Landkreises Wolfenbüttel nicht zugestimmt.

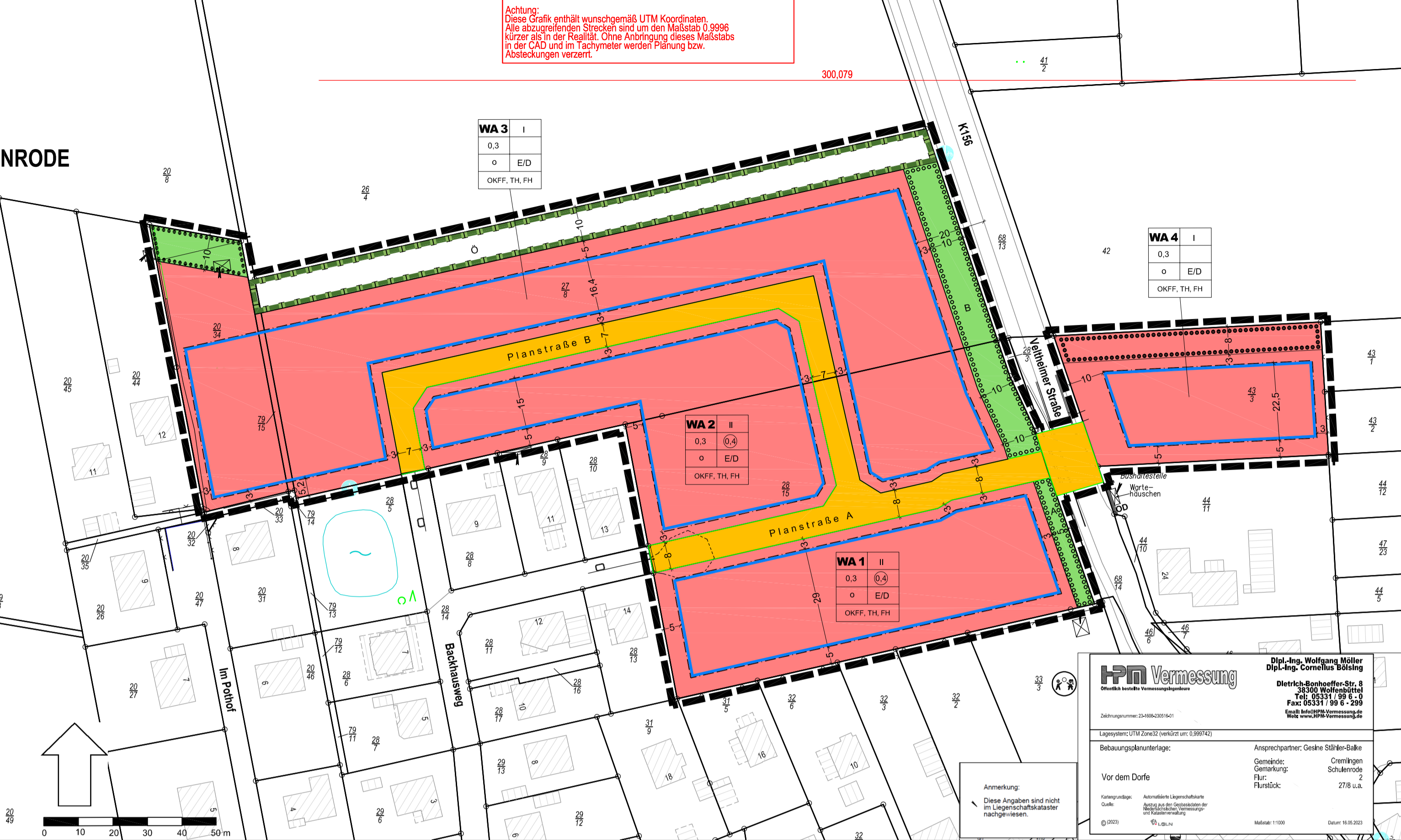
SONSTIGE EMPFEHLUNGEN Um eine dem natürlichen Standort angemessene und damit dortypische Bepflanzung auf den Grundstücken vornehmen zu können, wird die Auswahl von entsprechend standortgerechten bzw. heimischen Gehölzarten aus den nachfolgend angeführten Artenlisten empfohlen. Für Ackerbaukulturen problematische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

Artenliste 1 (Bäume 1. Ordnung, über 20 m): Spitzahorn (Acer platanoides), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), 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), 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): Kornekirsche (Cornus mas), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Zweig. Weißdorn (Crataegus laevigata), Liguster (Ligustrum vulgare), Faulbaum (Rhamnus frangula), Grauweide (Salix cinerea), Pappulweide (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).

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO

1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 sind einzelne Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO (der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften) sowie die ausnahmsweisen zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1, 4 – 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbau- und Tankstellen) nicht zulässig.

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

2.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 darf die Firsthöhe als lotrecht ermitteltes Maß zwischen dem obersten Firstpunkt und dem Bezugspunkt max. 9,0 m betragen. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4 darf die Firsthöhe max. 8,5 m betragen. Die Traufhöhe – Bemessungspunkt ist die Unterkante der Dachkonstruktion (Sparran) – darf in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 max. 6,0 m und in den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4 max. 4,5 m betragen.

Die Oberkante Fertigfußboden (OKFF) als lotrecht ermitteltes Maß zwischen der Oberkante vom Fertigfußboden im Erdgeschoss und dem Bezugspunkt darf im gesamten Baugebiet max. 0,5 m betragen.

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 erschließenden Straßenraumes.

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.

2.2 In den Baufeldern WA 2 bis WA 4 sind bei einer Einzelhausbebauung max. 2 Wohneinheiten, bei einer Doppelhausbebauung je Doppelhaushälfte max. jeweils 1 Wohneinheit zulässig.

2.3 Zu den umgebenden öffentlichen Straßenräumen und zur Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist zwischen der anliegenden Grundstücksgrenze und der nächstgelegenen Bauzone als Abstandsfläche eine Bebauung gem. § 14 BauNVO und gem. § 12 BauNVO nicht zulässig. Ausgenommen sind Zufahrten bzw. Zuwegungen sowie Einfriedungen und zum öffentlichen Straßenraum ausgerichtete Wärmepumpen.

2.4 In den Baufeldern WA 1 bis WA 4 sind für jede geschaffene Wohneinheit mindestens 2 PKW-Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücksflächen zu schaffen.

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

3.1 Im Verlauf der Planstraßen sind mindestens 10 Laubbäume (mind. der Qualität Hochstamm, 3xv., 12-14 cm Stammumfang) der GALK Liste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumstandorte müssen jeweils eine unversiegelte Fläche von mind. 10 m² aufweisen.

4. Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

4.1 Innerhalb der öffentlichen Fläche A zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine dreireihige, innerhalb der öffentlichen Fläche B eine fünfreihige Anpflanzung mit Bäumen und Sträuchern der Artenliste 2 und 3 vorzunehmen. 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 Verbleib zu sichern. Die Bepflanzung ist spätestens nach Herstellung in der den Erschließungsarbeiten folgenden Pflanzperiode (Oktober – März) vorzunehmen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

4.2 Innerhalb der privaten Flächen mit Bindungen für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten. Bei Abgang sind diese durch Bäume oder Sträucher der Artenliste 2 und 3 gleichwertig zu ersetzen.

Achtung: Diese Grafik enthält wunschgemäß UTM Koordinaten. Alle abzugelassenen Strecken sind um den Maßstab 0,9996 kürzer als in der Realität. Ohne Anbringung dieses Maßstabs in der CAD und in Fachmeter werden Pflanzung bzw. Absteckungen verzerrt.

Table with 2 columns: Code (WA 3), Symbol (0.3, o, E/D, OKFF, TH, FH), and Value (1).

Table with 2 columns: Code (WA 4), Symbol (0.3, o, E/D, OKFF, TH, FH), and Value (1).

Table with 2 columns: Code (WA 2), Symbol (0.3, o, E/D, OKFF, TH, FH), and Value (II).

Table with 2 columns: Code (WA 1), Symbol (0.3, o, E/D, OKFF, TH, FH), and Value (II).

Anmerkung: Diese Angaben sind nicht im Lageplan/Flurplan darzustellen.

HPM Vermessung logo and contact information for Dipl.-Ing. Wolfgang Müller, including address, phone, and email.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG

§ 1 Gesetzesgrundlage und Geltungsbereich

1.1 Die Gesetzesgrundlage für die Örtliche Bauvorschrift ist der § 84 Abs. 3 NBauO i.V. mit § 9 Abs. 4 BauGB. Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift umfasst die Fläche der Allgemeinen Wohngebiete des Bebauungsplanes Vor dem Dorfe im Ortsteil Schülenrode der Gemeinde Cremlingen.

§ 2 Gestaltung des Daches

2.1 Für die Hauptgebäude sind gleichzeitig geneigte Sattel-, Waln- oder Krüppelwalmdächer zulässig. Die Dachneigung muss mindestens 25° betragen. Bei der Ausbildung von Dachaufbauten (Zwerggiebeln, Gauben) kann die zulässige Dachneigung unterschritten werden.

2.2 Waln- und Krüppelwalmdächer sind nur dann zulässig, wenn ein rechteckiger Gebäudegrundriss vorliegt und das Gebäude eine Firstlänge von mindestens 10 m aufweist. Der Krüppelwaln muss dabei die Dachneigung des Hauptdaches aufweisen. Krüppelwalmdächer dürfen an der Gebäuseite max. um die halbe Höhe des Giebeldreiecks abgemalt sein.

2.3 Für bauliche Anlagen gem. § 12 BauNVO (Garagen) und § 14 BauNVO (Nebenanlagen) sind Flachdächer sowie symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von mind. 25° zulässig.

2.4 Putzdächer sind für bauliche Anlagen gem. § 12 BauNVO (Garagen) und § 14 BauNVO (Nebenanlagen) zulässig, wenn der Bau auf einer Grundstücksgrenze oder als Anbau an ein bestehendes Gebäude erfolgt. Das Putzdach darf dabei die Höhe der Traufhöhe des Gebäudes nicht überschreiten.

2.5 Der Dachüberstand an Traufe und Giebel muss mind. 30 cm und darf max. 60 cm (incl. Dachentwässerung) betragen.

2.6 Als Dachendeckungsmaterialien dürfen nicht glänzende Tonziegel und Betondachsteine in den Farbgebungen rot und anthrazit verwendet werden. Die Verwendung von glänzenden und glasierten Ziegeln ist nicht zulässig. Flachdächer auf baulichen Anlagen gem. § 12 BauNVO (Garagen) und § 14 BauNVO (Nebenanlagen) dürfen als begründete Dächer ausgeführt werden.

2.7 Beträgt die Größe der Dachfläche eines neu einzudeckenden Gebäudes weniger als 200 m², müssen mind. 13 Ziegel bzw. Dachsteine pro m² eingedeckt werden. Ist die Dachfläche des jeweiligen Gebäudes größer, müssen mind. 11 Ziegel bzw. Dachsteine pro m² Dachfläche eingedeckt werden.

2.8 Dachaufbauten sind als Schleppegauben, Satteldachgauben, Zwerggiebel und Dreiecksgauben zulässig. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

2.9 Die Gesamtlänge der Dachaufbauten incl. der Dachflächenfenster darf 35 % der Traufhöhe der zugehörigen Dachfläche nicht überschreiten. Dachaufbauten und Dachflächenfenster müssen untereinander einen Abstand von mind. 1,0 m aufweisen; zum Umgang muss ein Mindestabstand von mind. 2,0 m eingehalten werden.

2.10 Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig. Die Einrichtungen müssen zu den Dachrändern einen Abstand von mindestens 1,0 m aufweisen.

§ 3 Einfriedungen und Grundstücksmfund

3.1 Die Einfriedungen der Grundstücke sind straßenseitig nur zulässig als lebende, geschnittene oder freiwachsende Laubhecken, als rote Ziegelstein-, oder Natursteinmauern, als Holzzaune mit senkrechten Latten oder als Metallzaune mit senkrechter Stabung ohne Sichtschutzstreifen.

3.2 Die Einfriedungen dürfen zum öffentlichen Straßenraum die Höhe von 120 cm bezogen auf das Niveau der Geländeoberfläche des jeweiligen Baugrundstückes nicht überschreiten; Stützmauern zur Abfangung des natürlichen Geländes werden dabei nicht eingerechnet. Ausgenommen von der Höhenbeschränkung sind geschnittene Hecken; diese dürfen eine max. Höhe von 2 m erreichen. Sofern eine entsprechend hohe Hecke besteht, darf grundstückseitig auch eine bis zu 2 m hohe Einzäunung errichtet werden.

3.3 Grundstückseinfriedungen zu den umgebenden landwirtschaftlichen Flächen sowie zur Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft am nördlichen Rand der betreffenden Grundstücke sowie zu den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen müssen aus einem Maschendrahtzaun oder aus einem Stabmattenzaun (ohne Sichtschutzstreifen) bestehen. Durchgänge, Pforten oder Tore sind im Verlauf dieser Einfriedungen nicht zulässig.

3.4 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Zuwegungen, Stellplätze in Anspruch genommen werden, als Vegetationsflächen z.B. mit Ziersträuchern oder als Rasenflächen zu gestalten und zu unterhalten. Die Anlage geschotterter Gartenflächen und von Kunstrasenflächen ist nicht zulässig.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung WA Allgemeines Wohngebiet; vgl. Textliche Festsetzung Nr. 1

Maß der baulichen Nutzung II Zahl der Vollgeschosses als Höchstmaß 0,3 Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 Geschossflächenzahl (GFZ)

OKFF, Th, Ph Oberkante Fertigfußboden sowie Trauf- und Firsthöhe; vgl. Textliche Festsetzung Nr. 2,1

Bauweise, Baulinie, Baugrenze o Offene Bauweise E Einzelhausbebauung D Doppelhausbebauung Baugrenze; vgl. Textliche Festsetzung Nr. 2,3

Verkehrsflächen Öffentliche Verkehrsfläche Straßenbegrenzungslinie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Öffentliche Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern; vgl. Textliche Festsetzung Nr. 4,1 Private Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern; vgl. Textliche Festsetzung Nr. 4,2

Private Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern; vgl. Textliche Festsetzung Nr. 4,2

Öffentliche Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; vgl. Textliche Festsetzung Nr. 5,1

Sonstige Festsetzungen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Hinweise Maßangaben Ortsdurchfahrt

Bestandangaben Gebäude Flurstücksnummer

§ 4 Außenwände und Fassadenverkleidungen

4.1 Für die Gestaltung der Außenwandflächen der Hauptgebäude sind Mauerziegel, Putzflächen, Fachwerk und Holzverschalungen zulässig. Im Giebel der Dachgeschosse und im Obergeschoss sind darüber hinaus Behänge mit dem gleichen Material der Dachendeckung sowie Holz- und Schieferbehänge möglich.

§ 5 Wintergärten

5.1 Neben den unter § 3 angeführten Dächern und unter § 4 angeführten Fassaden sind Wintergärten auch als Holz-, Glas-, Stahl- bzw. Glas-Aluminium-Konstruktionen zulässig.

§ 6 Empfehlungen

6.1 Um Neubauten oder Umbauten möglichst passend in das dörfliche Bild einfügen zu können, wird den entsprechenden Bauherren/innen und PlanerInnen ein frühzeitiges Abstimmungsgespräch mit Vertretern der Gemeinde Cremlingen empfohlen.

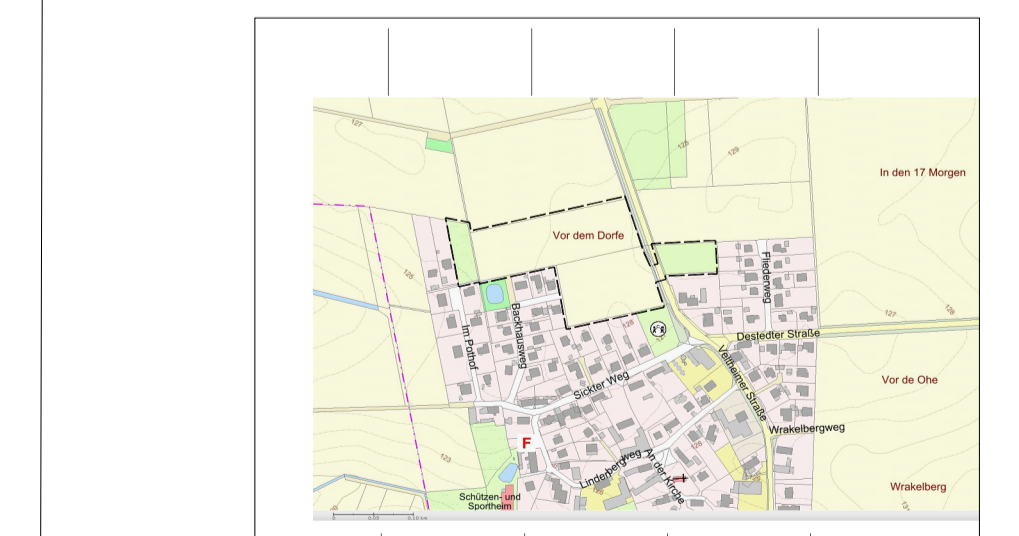
6.2 Neben gestalterischen Fragen sollte bei Neubauten die Gebäudeanordnung (Haupt- und Nebengebäude parallel oder rechteckig zueinander, gleiche Dachneigung und –form verwenden) behandelt werden.

6.3 Um eine dem natürlichen Standort angemessene und damit dortypische Bepflanzung auf dem Grundstück vornehmen zu können, wird zu einer - ohne verpflichtende Bindung - Auswahl von entsprechend heimischen Gehölzen aus den unter sonstigen Empfehlungen angeführten Artenlisten geraten.

§ 7 Ordnungswidrigkeiten

7. Nach dem § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer der Örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Es wird darauf verwiesen, dass als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer der zuwiderhandelt, der vorsätzlich oder fahrlässig einer der unter §§ 2 bis 5 genannten Bestimmungen der Örtlichen Bauvorschrift für das Gebiet des Bebauungsplanes Vor dem Dorfe, Gemeinde Cremlingen, entgegenhandelt. Dafür kann ein Bußgeld verhängt werden.

GEMEINDE CREMLINGEN LANDKREIS WOLFENBÜTTEL



ORTSCHAFT SCHULENRODE BEBAUUNGSPLAN MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG „VOR DEM DORFE“ URFASSUNG

Table with 4 columns: Datum, Vert. Stand, gezeichnet, Änderung. Rows show dates from 10.02.2023 to 08.11.2023 and corresponding changes.

Gemeinde Cremlingen
OT Schulenrode
Landkreis Wolfenbüttel

Bebauungsplan mit Örtlicher Bauvorschrift *Vor dem Dorfe*
Teil I – Begründung
Teil II - Umweltbericht

ABSCHRIFT

Cremlingen, 12.02.2024

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	6
2	Vorgaben		7
3	Wesentliche Auswirkungen der Planung Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung		9
	3.1	Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens	9
	3.2	Belange von Natur und Landschaft	9
	3.3	Belange des Immissionsschutzes	10
	3.4	Belange des Klimaschutzes	10
4	Städtebauliche Planung		10
	4.1	Konzeption	10
	4.2	Städtebauliche Konzeption	13
5	Flächenbilanz		14
6	Festsetzungen des Bebauungsplanes		15
	6.1	Art der Baulichen Nutzung	15
	6.2	Maß der baulichen Nutzung	15
	6.3	Bauweise	17
	6.4	Baugrenze	18
	6.5	Verkehrsflächen	18
	6.6	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	19
	6.7	Grünflächen	20
	6.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	20
	6.9	Textliche Festsetzungen	21
	6.10	Hinweise	22
	6.11	Empfehlungen	23
	6.12	Örtliche Bauvorschrift	24
9	Ver- und Entsorgung		35

Teil II	Umweltbericht		37
1	Einleitung		37
	1.1	Inhalte und Ziele des Bauleitplanes	37
	1.2	Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung	37
	1.3	Ziele des speziellen Artenschutzes – Artenschutzprüfung	39
2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen		42
	2.1	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes bei Nichtdurchführung	44
	2.2	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	49
	2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung	50
	2.4	Geplante Maßnahmen zur Überwachung	51
	2.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	55
	2.6	Schwere Unfälle und Katastrophen	55

3	Zusätzliche Angaben	61
3.1	Verfahren und Schwierigkeiten	61
3.2	Allgemein verständliche Zusammenfassung	61

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:

Anlage 1:	47. Änderung des Flächennutzungsplanes Planzeichnung	67
Anlage 2:	Städtebaulicher Entwurf	68
Anlage 3:	Lageplan für externe Kompensation der CEF-Maßnahme	69
	Artenschutzrechtliches Fachgutachten	

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 Wohngebietes im Norden von Schulenrode zu schaffen und stellt zu diesem Zweck den Bebauungsplan *Vor dem Dorfe* und im Parallelverfahren die 47. Änderung des Flächennutzungsplanes auf.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes *Vor dem Dorfe* stellt eine kompakte bauliche Ergänzung im Norden der Ortschaft Schulenrode dar. Anlass für diese Planung ist das Bestreben der Gemeinde Cremlingen, im Rahmen ihrer Zukunftsentwicklung eine weitere wohnbauliche Entwicklung vorzunehmen. Am nördlichen Ortsrand von Schulenrode sollen auf einer Fläche von ca. 2,86 ha die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung eines Wohngebietes mit angeschlossenen Maßnahmenflächen für Natur und Landschaft geschaffen werden.

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

Derzeit kann in der Gemeinde Cremlingen mit ca. 13.000 Einwohnern (Stand: 2021) 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.

Bei den letzten Baugebietsentwicklungen stand der Anzahl an Bewerbern ein Verhältnis von Baugrundstücken wie folgt gegenüber (Baugebiete Im Hasselrode, Schandelah und Holzweg II in Cremlingen; Holzweg II in Cremlingen wurde wegen der bedingt aufschiebenden Festsetzung (Bebaubarkeit erst nach Fertigstellung Riegelbebauung) in 2 Abschnitten vermarktet:

Schandelah, Hasselrode: 154 Bewerbungen auf 27 Bauplätze

Cremlingen, Holzweg II, 1. Vergabe: 132 Bewerbungen auf 47 Bauplätze

Cremlingen, Holzweg II, 2. Vergabe: 116 Bewerbungen auf 8 Bauplätze.

Alle auf der Liste stehenden Interessenten wurden angeschrieben und mussten sich innerhalb von 3 Wochen um ein Grundstück bewerben. Die Grundstücke waren dann nach Ablauf der Bewerbungsfrist innerhalb eines Tages komplett vergeben. Auf der aktuellen Liste befinden sich rd. 500 Interessenten.

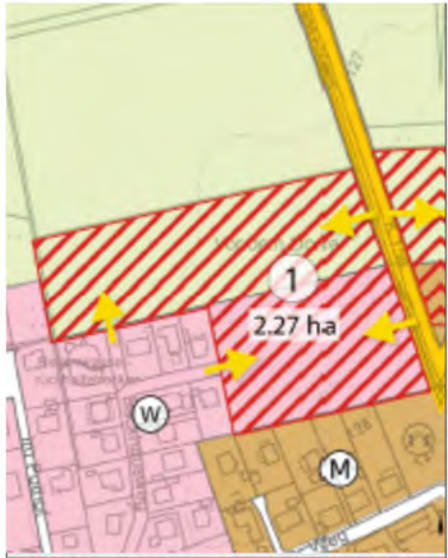
Die Gemeinde Cremlingen beabsichtigt daher, sich für ihre zukünftige städtebauliche Entwicklung neu zu positionieren und hat hierzu das „Siedlungsentwicklungskonzept Cremlingen 2023“ vom Büro Ackers Morese Städtebau aus Braunschweig erarbeiten lassen.

„Danach kann insbesondere der Hauptort Cremlingen seiner Bedeutung als Grundzentrum ggf. nicht durch eine angemessene Flächenentwicklung gerecht werden“. Damit die Gemeinde Cremlingen die dringend benötigten Siedlungsentwicklungsflächen bereitstellen kann, wurden die einzelnen Ortschaften im Siedlungsentwicklungskonzept mit Steckbriefen hinsichtlich der vorhandenen Wohnbaupotentiale untersucht. Zu dem Plangebiet in der Ortschaft Schulenrode hat das Büro Ackers, Morese folgende Aussage getätigt:



Abbildung 1 Siedlungsentwicklungskonzept (Ackers Morese Städtebau)

Steckbrief Schulenrode (SU 1)



**Abb. 3: Siedlungsentwicklungskonzept
(Ackers Morese Städtebau)**

„Schulenrode weist mit einem Gesamtpotenzial von 63 Wohneinheiten ein über das Eigenpotenzial [10 WE] der Ortschaft hinausgehendes Potenzial auf.

Hier bestehen ggf. Kompensationsmöglichkeiten für die Ortschaft Cremlingen im Sinne der Gesamtentwicklung der Gemeinde Cremlingen. Die Ortschaft Schulenrode bietet sich als Entlastungsstandort für Cremlingen aufgrund der räumlichen Nähe [Nutzung der Infrastruktur in Cremlingen] an.“

Mit dem vorliegenden Vorentwurf des Bebauungsplanes *Vor dem Dorfe* ist die Bereitstellung von ca. 27 Wohneinheiten in Einzel- und Doppelhausbauweise beabsichtigt.

Mit rd. 279 Einwohner (Stand: 01.01.2021) ist Schulenrode gegenwärtig die kleinste Ortschaft der Gemeinde. Aufgrund der Nähe zum Anschluss an die Bundesstraße B 1 und somit auch zur Erreichbarkeit der A 39 (Braunschweig-Wolfsburg), Anschlussstelle Cremlingen, verfügt Schulenrode über eine gute überörtliche Verkehrsanbindung. Die Ortschaft ist außerdem über kurze Radwegverbindungen und die Anbindung an die Buslinie 430 eng an das Grundzentrum Cremlingen angeschlossen. Neben den Einkaufsmöglichkeiten im östlich gelegenen Einkaufszentrum bestehen kurze Wege zu den ebenfalls östlich in Cremlingen angesiedelten Einrichtungen wie Rathaus, Volksbank, Kindergarten bzw. Krippe und Sportplatz. Die Nähe zum Grundzentrum Cremlingen begründet den attraktiven Wohnstandort, zu dem auch die landschaftlich abwechslungsreiche, reizvolle Lage beiträgt.

Insgesamt sollen die Wohnbauflächen des vorliegenden Bebauungsplanes *Vor dem Dorfe* 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 28.621 m² große Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand von Schulenrode. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet die Flurstücke 28/15, 27/8, 79/15, 79/14, 20/34 und ein Teilstück des Flurstücks 68/14 sowie das östlich der Kreisstraße liegende Flurstück 43/3.

Die Begrenzung erfolgt:

- Im Norden durch weitere landwirtschaftliche Flächen,
- im Westen durch die Wohnsiedlungen *Backhausweg* und *Im Pothof*,
- im Osten durch die *Kreisstraße K 156* sowie die Wohnsiedlung am *Fliederweg* sowie
- im Süden durch die Wohnsiedlung am *Sickter Weg* und *Backhausweg*.

Das Plangebiet (vgl. Abbildung 2) wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Die Ausnahme bilden zwei Grundstücke im Westen an der *Straße Im Pothof* und östlich der *Kreisstraße K 156*, die *gärtnerisch genutzt werden*.

Abb. 2: Plangebiet mit Umfeld im Luftbild (Quelle LGLN)



2 **Vorgaben**

Im **Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) 2008** für den Regionalverband Großraum Braunschweig ist der südliche Bereich des Plangebietes - wie der gesamte Ort Schulenrode - als Siedlungsbe-
reich dargestellt. Schulenrode ist von zahlreichen Funktionsbereichen umgeben, die sich teilweise
überlagern. Während das Vorbehaltsgebiet eine unverbindliche Gebietskategorie darstellt, verbinden

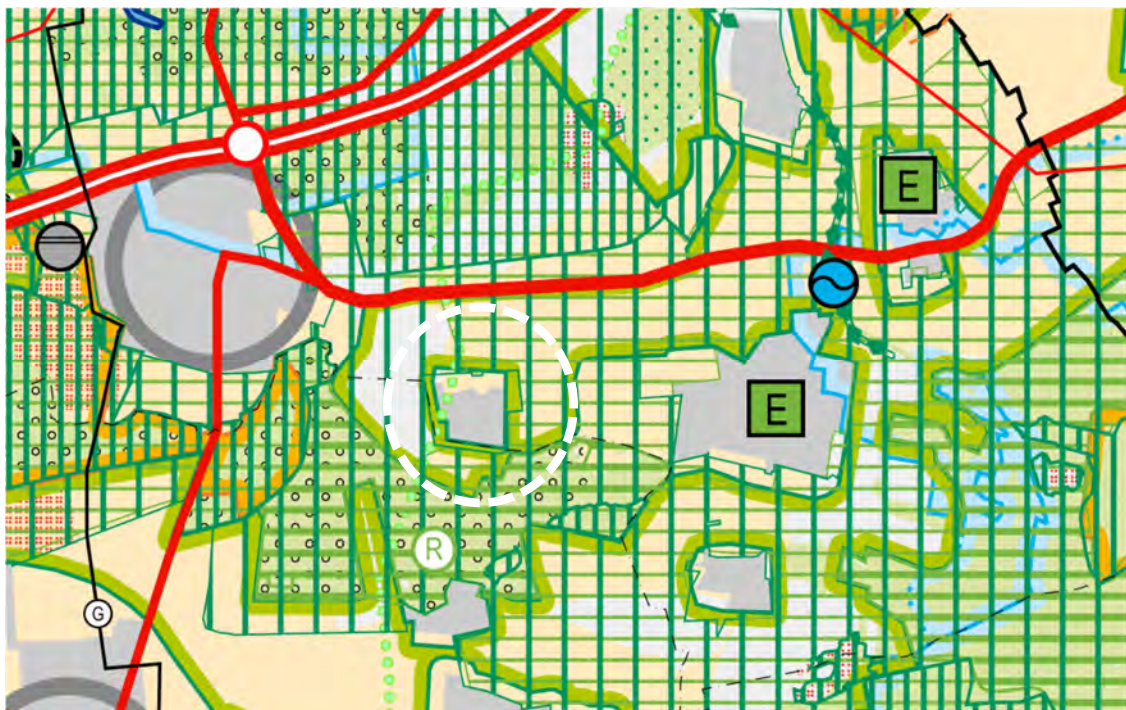
sich mit der Darstellung als Vorranggebiet konkrete und verbindliche Maßgaben, die im Rahmen der Bauleitplanung aufzugreifen sind.

Derzeit ist das Plangebiet nur zum Teil als Siedlungsbereich bzw. als bauleitplanerisch gesicherter Bereich gekennzeichnet.

Entsprechend der zeichnerischen Darstellung des RROP ist der nördliche Teil des Plangebietes aufgrund des hohen, natürlichen, standortgebundenen Ertragspotentials als *Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft* vorgegeben. Weiterhin ist das Plangebiet größtenteils auch, wie der gesamte Ort Schulenrode, Teil des *Naturparks Elm*.

Abb. 4: Ausschnitt aus dem RROP Großraum Braunschweig; 2008

(ohne Maßstab; mit markierter Ortslage Schulenrode)

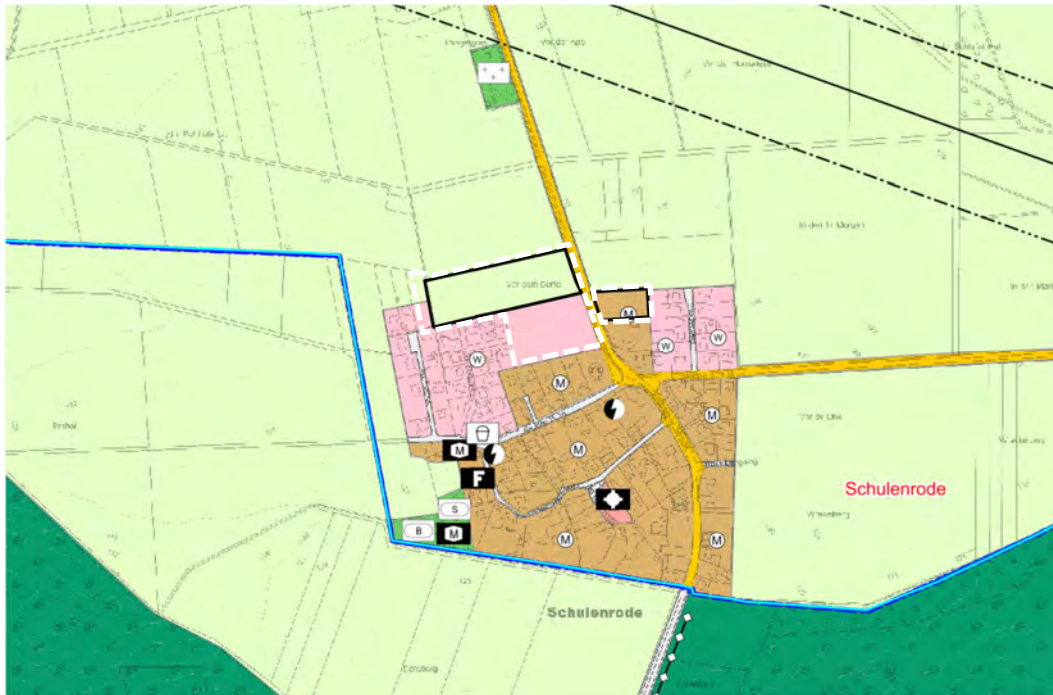


Nördlich des Plangebietes schließt sich großflächig ein *Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft* an, das gleichzeitig auch die raumordnerischen Inhalte als *Vorranggebiet mit Freiraumfunktion* erfüllt. Weiterhin ist weiter nördlich die Bundesstraße B 1 als ein *Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße mit regionaler Bedeutung* hervorgehoben.

Für das im nördlichen Teilbereich des Plangebietes dargestellte Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft soll durch die vorliegende Planung die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung eines Wohngebietes mit angeschlossenen Kompensationsflächen geschaffen werden. Mit dieser von der Raumordnung abweichenden Planungsentscheidung gibt die Gemeinde Cremlingen im Rahmen ihrer planerischen Abwägung der Wohnbauentwicklung für Schulenrode den Vorrang. Gegenüber den sonstigen Schulenrode umgebenden raumordnerischen Festlegungen ist die Inanspruchnahme der beiden Vorbehaltsgebiete an der geplanten Stelle die verträglichste Wahl. Die geplanten Wohnbauflächen in der Ortschaft Schulenrode ermöglichen die Entwicklung von ca. 20 Wohneinheiten. Damit gehen sie über die Eigenentwicklung über einen Zeitraum von 10 Jahren hinaus. Die Gemeinde Cremlingen kann den dringend benötigten Wohnraum im Hauptort durch eine angemessene Flächenentwicklung nicht

mehr nachkommen. Daher hat die Gemeinde Cremlingen in ihrem neu aufgestellten „Siedlungsentwicklungskonzept Cremlingen 2023“ Kompensationsmöglichkeiten für die Ortschaft Cremlingen im Sinne der Gesamtentwicklung der Gemeinde geprüft. Die Ortschaft Schulenrode bietet sich als Entlastungsstandort für Cremlingen aufgrund der räumlichen Nähe (Nutzung der Infrastruktur in Cremlingen) an.

Abb. 5 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Cremlingen –
Stand 42. Änderung mit Änderungsgebieten der 47. 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 47. Flächennutzungsplanänderung eingehalten wird. Der in seiner 42. Änderung (2022) rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Cremlingen stellt den nördlichen Plangebietsbereich als *landwirtschaftliche Fläche* gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB und den südlichen Teilbereich bereits als *Wohnbaufläche* gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dar. Der Teilbereich östlich der Kreisstraße K 156 ist als *gemischte Baufläche* gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauGB dargestellt.

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. Für den alten Ortskern von Schulenrode als auch für die jüngeren Baugebiete gilt der Bebauungsplan mit Örtlicher Bauvorschrift (ÖBV) *Ortslage Schulenrode*. Jegliche Bebauung unterliegt somit den gestalterischen Vorgaben der Gemeinde.

Mit der 47. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die nördlichen und die östlichen Flächen des Plangebietes als *Wohnbauflächen* 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.

3 Wesentliche Auswirkungen der Planung. Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung

3.1 Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens

Deutsche Telekom vom 28.02.23

„Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom an der K156.

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

Zur Versorgung des neuen Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und ggf. außerhalb des Plangebiets erforderlich.

Die Deutsche Telekom orientiert sich beim Ausbau ihrer Festnetzinfrastruktur unter anderem an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen. Insgesamt werden Investitionen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant. Der Ausbau der Deutschen Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint.

Dies bedeutet aber auch, dass die Deutsche Telekom da, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche Infrastruktur errichtet. Sollten Ihnen Informationen hierüber vorliegen, bitten wir um Benachrichtigung. Sollte die Möglichkeit der Koordinierung mit Maßnahmen Dritter bestehen, bitten wir uns auch dies mitzuteilen.

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. Wir bitten daher sicherzustellen, dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist, soweit erforderlich, der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern.

Eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der in der Signatur dieser E-Mail genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Außerdem wäre es hilfreich für unsere Planungen, wenn uns so früh wie möglich ein Plan mit der endgültige Parzellierung und Straßenführung und ggf. Straßenbezeichnung vorliegt.“

Avacon Netz GmbH vom 28.02.23

„Durch das im Betreff genannte Vorhaben ist/sind unsere Fernmeldeleitung/en betroffen.

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. Wir bitten Sie, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.

Fernmelde:

Die Anzahl sowie Lage der betroffenen Fernmeldeleitung(en) entnehmen Sie bitte dem beigelegten Planwerk der Sparte Fernmelde.

Bei Fernmeldeleitungen wird ein Schutzbereich von 3,00 m, d. h. 1,50 m zu jeder Seite der jeweiligen Leitungsachse benötigt. Über sowie unter einer betroffenen Fernmeldeleitung wird ein Schutzbereich von jeweils 1,00 m benötigt.

Innerhalb des Leitungsschutzstreifens von Fernmeldeleitungen dürfen ohne vorherige Abstimmung mit uns über dem vorhandenen Geländeneiveau nichts aufgeschüttet oder abgestellt werden. Es dürfen keine Abgrabungen oder Erdarbeiten vorgenommen und keine Pfähle und Pfosten eingebracht werden.

Maßnahmen, die den Bestand oder den Betrieb von Fernmeldeleitungen beeinträchtigen oder gefährden könnten, sind innerhalb des Leitungsschutzstreifens nicht gestattet.

Die Versorgungssicherheit bzw. die Funktion von bestehenden Fernmeldeleitungen haben höchste Bedeutung und müssen deshalb auch zukünftig konsequent und ohne Einschränkungen in ihrem Bestand und Betrieb gewährleistet werden.

Sollte es durch Ihre Maßnahme zu Leitungskreuzungen mit Fernmeldeleitungen der Avacon Netz GmbH kommen, so sind gegenseitige Beeinträchtigungen auszuschließen. Hierfür ist ein Gutachten auf Kosten des Verursachers zu erstellen das nachweisen muss, dass gegenseitige Beeinträchtigungen ausgeschlossen sind.

Leitungskreuzungen sind 1,00 m unter betroffenen Fernmeldeleitungen vorzunehmen.

Bauarbeiten im Bereich von Leitungskreuzungen sind nur im Beisein eines fachverantwortlichen Mitarbeiters der Avacon Netz GmbH durchzuführen.

Nach Abschluss der Bauarbeiten im Kreuzungsbereich mit Fernmeldeleitungen ist der Avacon Netz GmbH ein Bohrprotokoll der Leitungskreuzung auszuhändigen.

Ferner dürfen innerhalb von Leitungsschutzbereichen betroffener Fernmeldeleitungen keine tiefwurzelnden Bäume und Sträucher angepflanzt werden.

Für den Fall, dass Fernmeldeleitungen durch Ihre Maßnahme gesichert oder umgelegt werden müssen berücksichtigen Sie bitte, dass die Kosten hierfür durch den Verursacher zu tragen sind.

Erdarbeiten innerhalb von Leitungsschutzbereichen dürfen nur in vorsichtiger Flandschachtung und nur nach Einweisung durch unseren Mitarbeiter ausgeführt werden. Hierfür setzen Sie sich bitte mindestens drei Wochen vor Beginn der geplanten Maßnahme mit uns unter dem Postfach einsatzplanunuebertragungsnetze@avacon.de in Verbindung.

Für die tatsächliche Lage und Bemaßung der betroffenen Fernmeldeleitung(en) innerhalb des beigelegten Planwerkes kann keine Gewähr übernommen werden. Der Unternehmer hat sich durch eine geeignete Anzahl von Sicherheitsschachtungen über die Lage von Fernmeldeleitungen zu informieren.“

Landesbehörde für Bergbau, Energie und Geologie vom 20.03.23

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

Boden

Die Grundlage zur fachlichen Beurteilung des Schutzgutes Boden liefert in Deutschland das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und fokussiert dabei auf die Bewertung der Bodenfunktionen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen und der Archivfunktion vermieden werden (vgl. § 1 BBodSchG). Mit Grund und Boden ist gemäß § 1a BauGB sparsam und schonend umzugehen und flächenbeanspruchende Maßnahmen sollten diesem Grundsatz entsprechen (LROP 3.1.1, 04). Für Niedersachsen wird in der Niedersächsischen Nachhaltigkeitsstrategie eine reduzierte Flächeninanspruchnahme von unter 4 ha pro Tag bis 2030 angestrebt. Das NNatSchG gibt in § 1a zudem vor, die Neuversiegelung von Böden landesweit bis zum Ablauf des Jahres 2030 auf unter 3 ha pro Tag zu reduzieren und bis zum Ablauf des Jahres 2050 zu beenden. Diese Zielsetzung wurde auch in das LROP (3.1.1, 05) aufgenommen. Hieraus ergibt sich der Bedarf nach einem sparsamen Umgang mit den Ressourcen Boden und Fläche für die kommunale Planung.

Zur fachgerechten Berücksichtigung in der Planung sollte das Schutzgut Boden in dem zu erarbeitenden Umweltbericht entsprechend der Anlage 1 Baugesetzbuch (BauGB) ausführlich beschrieben und eine Bodenfunktionsbewertung entsprechend der im Bundes-Bodenschutzgesetz (vgl. § 2 BBodSchG) genannten Funktionen vorgenommen werden. Zur Unterstützung bei der Bewertung der Bodenfunktionen

und der Empfindlichkeiten von Böden stellt das LBEG über den NIBIS® Kartenserver bodenkundliche Netzdiagramme bereit, die in der Planung verwendet werden können. Eine Beschreibung der Diagramme und Hinweise zur Anwendung finden Sie in Geofakten 40.

Als Datenbasis zur Bearbeitung des Schutzgutes Boden empfehlen wir unsere Bodenkarte i.M. 1:50.000 (BK50) und ihre Vielzahl an Auswertungskarten - u.a. zu Suchräumen für schutzwürdige Böden und zu Empfindlichkeiten der Böden. Sofern genauere Informationen zu den Böden im Gebiet vorliegen, sollten diese zusätzlich herangezogen werden.

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 Kategorien:

Kategorie hohe - äußerst hohe Bodenfruchtbarkeit

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. Schutzwürdige Böden sollten bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs besondere Berücksichtigung finden.

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 ist dem Standort die Erdfallgefährdungskategorie 2 zuzuordnen (gern. 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 Vorhabensgebiet eine Erlaubnis gern. § 7 BBergG oder eine Bewilligung gern. § 8 BBergG erteilt und/oder ein Bergwerkseigentum gern. §§ 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.

Informationen über möglicherweise vorhandene Salzabbaugerechtigkeiten finden Sie unter [www.lbeq.niedersachsen.de/Bergbau/Berqbauberechtigungen/Alte Rechte](http://www.lbeq.niedersachsen.de/Bergbau/Berqbauberechtigungen/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.“

htp Planauskunft vom 10.07.23

„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. Bitte beachten Sie: Geben Sie bitte bei weiterem Schriftverkehr immer die in der Betreffzeile dieser E-Mail angegebene Ticketnummer (2023071010645) in der Betreffzeile Ihrer E-Mail an. Wir können Ihren Vorgang dann schneller bei uns intern zuordnen.

Für Rückfragen benutzen Sie bitte vorzugsweise die Antworten-Funktion ihres Email-Programms. In besonders dringenden oder komplizierten Fällen erreichen Sie die Unterzeichnenden unter folgenden Rufnummern:

Herr Korella: 0511 / 6000- 3642

Herr Ruhnke: 0511 / 6000- 3643

Frau Walter: 0511 / 6000- 3641,,

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 werden im Verfahren in die Planung eingearbeitet.

Artenschutz

Zur Prüfung des besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ein Fachgutachten mit einer Bestandserfassung der Biotoptypen und der Brutvögel mit einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag beauftragt worden. Die Ergebnisse des Kartierberichtes der Planungsgruppe *Ökologie und Landschaft / Braunschweig* werden in Teil II Umweltbericht Kapitel 1.3 dargestellt.

3.3 Belange des Immissionsschutzes

Durch das Planvorhaben wird explizit die Schaffung der Wohnnutzung vorgesehen, deren Emissionen sich nicht als störend für die angrenzend gleichartig genutzten Siedlungsbereiche erweisen. Äußere Einwirkungen auf das Plangebiet durch mögliche angrenzende emittierende Betriebe sind nicht vorhanden. Emissionen von der östlichen *Kreisstraße K 156* sind aufgrund der geringen Verkehrsintensität und der abgesetzten Entfernung (20 m Bauverbotszone) nicht zu erwarten.

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 angrenzenden Siedlungsbereich aufgrund der Größe 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. 2,86 ha große Baugebiet eine Ausweisung von einem *Allgemeinen Wohngebiet* (gem. § 4 BauNVO). Innerhalb des Plangebietes sieht die Gemeinde mit Blick auf den Bedarf und in Anlehnung an die südlich umgebende Wohnfunktion die Festsetzung von einem *Allgemeinen Wohngebiet* (gem. § 4 BauNVO) vor. In den *Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4* sind die Nutzungsarten weitergehend eingeschränkt, indem einzelne Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2

BauNVO (der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften) sowie die ausnahmsweisen zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nrn. 1,4 und 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausgeschlossen werden.

Die Bebauung auf den insgesamt geplanten rd. 27 Grundstücken soll sich von der Dimension und von der Höhenentwicklung her weitgehend am Bestand der südlich anschließenden Wohnbebauung orientieren.

Bei **Grundstücksgrößen** von etwa 600 m² bis 800 m² leitet sich für die *Baufelder WA 1-4* eine Grundflächenzahl von max. 0,3 als verträglich ab. Um bei einer gewählten Zweigeschossigkeit keine zu großen Baukörper auszubilden, darf dabei aber die Geschossflächenzahl den Faktor 0,4 nicht überschreiten.

Um die Anzahl der neu entstehenden **Wohneinheiten** in einem für diesen Siedlungsbereich angemessenen Rahmen zu halten, wird in den *Baufeldern WA 1-4* lediglich eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern zugelassen. Ergänzend wird die Anzahl der Wohneinheiten auf max. 2 pro Einzelhaus bzw. auf max. 1 pro Doppelhaushälfte beschränkt (vgl. Textliche Festsetzungen Nr. 2.2).

Um zeitgemäße, energetisch optimierte Bauformen zu ermöglichen, wird auf den südlich gelegenen Baugebieten eine **zweigeschossige Bauweise** ermöglicht. Bei einer Eingeschossigkeit kann sich dabei für das ergänzend ausbaufähige Dachgeschoss im Rahmen der baurechtlichen Zulässigkeit ein anteiliger Geschossausbau von bis unter 2/3 der Fläche vom Erdgeschoss ergeben.

Die **Höhenentwicklung** wird im neuen Baugebiet durch die Vorgabe einer maximalen Firsthöhe, einer maximalen Traufhöhe und einer maximalen Höhe für die Oberkante des Fertigfußboden im Erdgeschoss (gem. § 18 BauNVO) beschränkt. Die zulässige Firsthöhe von max. 9 m in den Allgemeinen *Wohngebieten WA 1 und WA 2* greift dabei die größten Höhen der vorhandenen Bebauung im südlich anschließenden Siedlungsbereich von Schulenrode auf. In den *Allgemeinen Wohngebieten WA 3 bis WA 4* wird die Firsthöhe aufgrund der zukünftigen Ortsrandlage auf max. 8,5 m begrenzt. Mit der zulässigen Traufhöhe in den *Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2* von max. 6,0 m wird eine Ausbildung von zwei Vollgeschossen ermöglicht; gleichzeitig wird dabei aber mit Blick auf die Firsthöhe die Ausbildung von zusätzlich ausgebauten Dachgeschossen vermieden. Die zum zukünftigen Ortsrand gelegenen *Baufelder WA 3 und WA 4* erhalten eine geringere Traufhöhe mit 4,5 m. Als Bezugspunkt für die Höhenermittlung wird dabei die geplante bzw. fertig ausgebaute Straßenoberfläche vor dem jeweiligen Grundstück festgesetzt (vgl. Textliche Festsetzungen Nr. 2.1).

Mit Blick auf die vorhandene, eher heterogen geprägte bauliche Struktur lassen sich nur wenige **Empfehlungen zur Gestaltung** der Fassade ableiten (vgl. Örtliche Bauvorschrift). Aufgrund der weithin gegebenen Einsehbarkeit wird aber der Gestaltung der Dachformen und der farblichen Gestaltung des Daches eine große Bedeutung zuteil (vgl. Örtliche Bauvorschrift § 2). Aufgrund ihrer prägenden Wirkung für den öffentlichen Raum werden zudem gestalterische Maßgaben für die straßenseitigen Einfriedungen entwickelt. Zudem werden untypische Gartengestaltungen (Schottergärten) als nicht zulässig deklariert (vgl. Örtliche Bauvorschrift § 4). Grundsätzlich wird dabei Bezug auf die ÖBV genommen, die für die Ortslage Schulenrode aufgestellt wurde.

Um gestalterisch störende Beeinträchtigungen des öffentlichen Raumes, aber auch der Wahrnehmung des Siedlungsrandes zur umgebenden Kompensationsfläche zu verhindern, werden in diesem Zusammenhang Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen, die gem. § 14 BauNVO bzw. nach § 5 NBauO

im Bereich der **Abstandsflächen** zwischen der Grundstücks- und der Baugrenze grundsätzlich zulässig wären, gem. § 23 Abs. 5 BauNVO *nicht* zugelassen (vgl. Textliche Festsetzungen Nr. 2.3).

Mit Verweis auf die Lage am Siedlungsrand ist den Übergängen zur umgebenden Kulturlandschaft große Wichtigkeit beizumessen. Durch die auf der Nordseite vorgesehene Anlage einer **Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft**, die als extensives Grünland mit standortheimischen Gehölzgruppen die Kompensation nach dem Naturschutzrecht gewährleisten, entsteht ein angemessener Übergang in die umgebende Kulturlandschaft, der zudem für eine einheitliche Wahrnehmung des Baugebietes bzw. des neu geschaffenen Ortsrandes sorgen wird.

Um eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch uneinheitliche **Einfriedungen** zu vermeiden, dürfen sich die privaten Grundstücke zu den umgebenden landwirtschaftlichen Flächen lediglich mit einem Maschendraht- oder Stabmattenzaun abgrenzen. Um Einwirkungen wie die Entsorgung von Grünabfällen auf den umgebenden Flächen zu unterbinden, dürfen hier außerdem keine Durchgänge, Tore oder Pforten ausgebildet werden (vgl. Örtliche Bauvorschrift § 4.2).

Als Ergänzung der Ortsrandeingrünung auf öffentlicher Fläche werden im WA 4 und im Westen des WA 3 private Grünflächen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern festgesetzt, um die dort vorhandene Ortsrandeingrünung zu erhalten. Weitere Vorgaben zur **Bepflanzung** auf den Grundstücken werden nicht entwickelt, weil sie in der Vergangenheit vielfach nicht entsprechend realisiert wurden und gleichzeitig eine Überprüfung und Anmahnung zur Erstellung derselben nicht vorgenommen wurde. Die individuelle Gestaltung der Gärten und der Wunsch zur Abgrenzung von den umgebenden Grundstücken wird zweifellos eine reizvolle, vielfältige Strukturierung erzielen. Die Verwendung von naturraumtypischen, standortgerechten Gehölzen und Pflanzen wird dabei ausdrücklich empfohlen (vgl. *sonstige 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 der neuen Wohngebiete an den öffentlichen **Verkehrsraum** ergibt sich für die WA 1-3 durch einen zentralen Anschluss (*Planstraße A*) an die *Veltheimer Straße (Kreisstraße K 156)*. Das östliche *Allgemeine Wohngebiet WA 4* wird ebenfalls direkt an die *Kreisstraße K 156* angeschlossen. Die innere Erschließung des Baufeldes *WA 4* sollte bei zukünftiger Parzellierung über einen privaten Erschließungsweg erfolgen, der bauordnungsrechtlich als Grunddienstbarkeit ins Grundbuch oder als Baulast eingetragen werden muss. Der Anschluss an die *Kreisstraße K 156* erfolgt außerhalb der Ortsdurchfahrt. Eine geringfügige Verlagerung der Ortsdurchfahrt und der Ortstafel sollte in Betracht gezogen werden. Die *Planstraßen A und B* werden zusätzlich im Westen durch die vorhandene *Straße Backhausweg* erschlossen (siehe Kapitel 6.5). Die *Planstraßen* sollen als mischgenutzte Verkehrsflächen dem Charakter einer Anliegerstraße entsprechen.

Eine vertikale Betonung im Straßenraum ist durch die Pflanzung von mindestens 10 standorttypischen Laubbäumen als Hochstämmen vorgesehen. Durch diese Gliederung ergibt sich einerseits eine attraktive, abwechslungsreiche Gestaltung des Straßenraumes und der neuen Siedlung insgesamt; andererseits wird dadurch eine erhöhte Aufmerksamkeit der Verkehrsteilnehmer gefordert, womit u.a. überhöhten Fahrgeschwindigkeiten vorgebeugt wird (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 3.2).

Eine fußläufige Wegeverbindung des neuen Wohnquartiers zur *Straße Im Pothof* ergibt sich ausgehend von der *Planstraße B* über einen vorhandenen Fuß- und Radweg.

Wasserbaulich darf sich im Vergleich zur ursprünglichen unversiegelten Fläche kein erhöhter Oberflächenwasserabfluss ergeben. Das dafür erforderliche Speichervolumen und die auf das natürliche Abflussmaß der Baugebietsfläche gedrosselte Abgabe in Richtung Vorfluter werden im Rahmen der Entwässerungsplanung ermittelt. Das vorhandene Regenrückhaltebecken (RRB) ist bereits ausreichend dimensioniert, da bei dessen Planung bereits die nun überplanten Erweiterungsflächen mitberücksichtigt wurden. Die Beplanung wird im Verfahren mit dem *Wasserverband Weddel-Lehre* und mit der *Unteren Wasserbehörde* frühzeitig abgestimmt. Ggfs. ergibt sich dabei das Erfordernis auf den zukünftig privaten Grundstücken zusätzlich Rückhaltezysternen vorzusehen; oder aber im Straßenraum einen ergänzenden Stauraum auszubilden.

Seitdem das Niedersächsische **Spielplatzgesetz** aufgehoben wurde, ist eine Pflicht zum entsprechenden Nachweis durch die Gemeinde nicht mehr gegeben. Der Überlegung, einen entsprechenden Standort im Plangebiet anzulegen, ist mit Verweis auf den bestehenden und geplanten Gebietscharakter mit der vergleichsweise ruhigen Wohnumgebung und mit Blick auf die Grundstücksgrößen, deren Frei- bzw. Gartenflächen eine entsprechende Spiel- und Freizeitentfaltung für Kinder ermöglichen können, eine Absage zu erteilen. Für die Bedürfnisse der Kinder ist ein großer Spielplatz unmittelbar angrenzend an das *Allgemeine Wohngebiet WA 1* vorhanden (Grundstück südlich *WA 1* an der K 156). Er ist nur ca. 250 m Luftlinie vom nordwestlichsten Punkt des Plangebietes entfernt.

Die zentrale Anbindung an den **ÖPNV** (regionaler Busverkehr) erfolgt an der *Veltheimer Straße K 156* in unmittelbarer Nähe der Einmündung der Planstraße.

4.2 Abb. 6 - Städtebauliches Konzept



5 Flächenbilanz

	<i>Gesamt</i>	<i>versiegelt</i>	<i>unversiegelt</i>
	m ²	m ²	m ²
Allgemeines Wohngebiet WA 1 bis WA 4 (GRZ 0,3; max. 0,45)	21.627	9.732	11.895
Öffentlicher Straßenraum:			
<i>Planstraße (80%)</i>	2.460	1.968	492
Überplanter Bereich Straße K 156 (80%)	262	262	0
Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft:			
Maßnahmenfläche Öffentlich	2.016		2.016
Grünflächen			
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern			
Fläche Nord (B)	892		892
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern			
Fläche Süd (A)	193		193
Bindungsfläche WA 3 Privat	270		270
Bindungsfläche WA 4 Privat	610		610
Plangebiet gesamt:	28.330 m²	11.962 m²	16.368 m²

6 Festsetzungen des Bebauungsplanes

6.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes *Vor dem Dorfe* wird auf einer Fläche von 21.642 m² ein *Allgemeines Wohngebiet* ausgewiesen, um auf einer Anzahl von etwa 27 Grundstücken entsprechend der Nachfrage eine bauliche Ergänzung vornehmen zu können.

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.

Dabei handelt es sich um nicht störende Handwerksbetriebe, ferner um Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO in *Allgemeinen Wohngebieten* generell zulässig sind.

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 zu vermeiden, sind in den *Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4* einige Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO (der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften) sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nrn. 1, 4 – 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausgeschlossen (gem. Textlicher Festsetzung Nr. 1).

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 *Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4* wird die GRZ mit 0,3 festgesetzt, um eine Bebauung unterhalb der empfohlenen Obergrenze nach § 17 Abs. 1 BauNVO und eine aufgelockerte Bebauung mit stärker Durchgrünung zu gewährleisten.

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

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.

Hinsichtlich der Geschosszahl wird in den Baufeldern *WA 1 und WA 2* als Höchstgrenze die Zahl von zwei Vollgeschossen festgesetzt, so dass sich die neuen Gebäude - im Zusammenhang mit der maximalen Firsthöhe - 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 Wohngebäude mit flacher Dachneigung, die sich insbesondere aus energetischer Sicht, aber auch aus gestalterischen Gründen, als zeitgemäß erweisen.

Um einen angemessenen städtebaulichen Übergang in die nördlich umgebende Landschaft gewähren zu können, wird für die Baufelder *WA 3 und 4* nur ein Vollgeschoss festgesetzt. In Verbindung mit der hier geringeren zulässigen Traufhöhe (4,5 m) wird so eine Beeinträchtigung des Ortsrandes durch hoch aufragende Fassaden vermieden.

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 Baufeldern *WA 1 und WA 2* des *Allgemeinen Wohngebietes* ist gegenüber der Grundflächenzahl von 0,3 eine GFZ von max. 0,4 erlaubt. Damit wird einerseits dem innerhalb der alten Ortslage verdichteten Gebietscharakter sowie der hier verbreiteten Gebäudestruktur Rechnung getragen; andererseits ergibt sich für zweigeschossige Baukörper eine kompakte Bauweise. In beiden Fällen bleibt die zulässige GFZ deutlich unterhalb der gem. § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Höchstgrenze von 1,2, so dass die bauliche Verdichtung auch unter diesem Aspekt mit Blick auf die Ortsrandnähe eingeschränkt bleibt.

Höhe baulicher Anlagen – Firsthöhe

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. Die Firsthöhe als lotrecht ermitteltes Maß zwischen dem obersten Firstpunkt bzw. dem höchsten Punkt des Gebäudes und dem höchsten Punkt der geplanten bzw. fertig ausgebauten Straßenoberfläche des vor dem jeweiligen Grundstück anliegenden Straßenraumes beträgt bei geneigten Dächern in den *Allgemeinen Wohngebieten* WA 1 und WA 2 max. 9,0. In den *Allgemeinen Wohngebieten* WA 3 bis WA 4 darf die Firsthöhe wegen der Lage am Siedlungsrand lediglich max. 8,5 m betragen.

Höhe baulicher Anlagen - Traufhöhe

Durch die Festlegung der maximalen Traufhöhe wird die Höhe der traufseitigen Wandflächen beschränkt, die sich im Plangebiet an der städtebaulich prägenden Bebauung der umgebenden Baugebiete orientieren soll. Somit wird der neue Ortsrand insbesondere im Norden vor allem durch seine Umpflanzung und durch seine Dachlandschaft wahrgenommen werden. Die Traufhöhe wird als lotrechtes Maß zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterseite der Dacheindeckung und dem höchsten Punkt der geplanten bzw. fertig ausgebauten Straßenoberfläche des vor dem jeweiligen Grundstück anliegenden Straßenraumes gem. § 18 Abs. 1 BauNVO ermittelt. Die Traufhöhe darf in den *Allgemeinen Wohngebieten* WA 1 bis WA 2 die Höhe von 6,0 m und in den *Allgemeinen Wohngebieten* WA 3 und WA 4 die Höhe von 4,5 m nicht überschreiten.

Höhe baulicher Anlagen – Sockelhöhe (Oberkante Fertigfußboden)

Gem. § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird zudem die maximale Sockelhöhe der baulichen Anlagen festgesetzt, um ebenfalls die Einpassung in die umgebenden Baustrukturen zu gewährleisten bzw. ein unangemessen hoch aus dem Gelände entwickeltes Kellergeschoss (Souterrain) zu vermeiden. Die Sockelhöhe entspricht der Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF) als lotrecht ermitteltes Maß zwischen der Oberkante vom Fertigfußboden im Erdgeschoss und dem höchsten Punkt der geplanten bzw. fertig ausgebauten Straßenoberfläche des vor dem jeweiligen Grundstück anliegenden Straßenraumes und beträgt max. 0,5 m (gem. Textlicher Festsetzung Nr. 2.1).

Der Bezugspunkt für die Oberkante Fertigfußboden (OFFEG) 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 erschließenden Straßenraumes. Dabei ist als entsprechendes „Bauteil“ der Punkt des Fertigfußbodens gemeint, der zur Erschließungsstraße hin ausgerichtet ist.

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 festgelegt, dass in den Baufeldern *WA 1 bis WA 4* des Allgemeinen Wohngebietes nur Einzel- und Doppelhäuser auf den jeweiligen Grundstücken zulässig sind. Um dörflich angemessene Größen zu schaffen und die Anzahl der Wohneinheiten im Baugebiet zu begrenzen, wird bei Einzelhausbebauung die Anzahl der Wohnungen auf zwei begrenzt; bei einer Doppelhausbebauung wird die Anzahl der Wohneinheiten je Doppelhaushälfte auf eine beschränkt (vgl. Textliche Festsetzungen Nr. 2.2).

Dadurch wird dem geplanten kleinteiligen Zuschnitt der Grundstücke und dem gewünschten aufgelockerten Baubild im Baugebiet entsprochen. Somit wird u.a. sichergestellt, dass die Errichtung von Mehrfamilienhäusern im Bereich dieser Baufelder ausgeschlossen wird und damit eine qualitativ einheitliche Entwicklung bzw. Gestaltung in diesem Baugebiet gewährleistet ist. Darüber hinaus trägt diese Festsetzung zu einer Begrenzung der Besiedlungsdichte und der zusätzlichen Verkehrsmengen bei.

6.4 Baugrenze

Mit der Festsetzung der Baugrenzen gem. § 23 Abs. 1 BauNVO wird auf allen Grundstücken in den *Allgemeinen Wohngebieten* 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 Planstraßen und der ergänzenden Fußwegeparzellen auf das aus städtebaulichen Gründen erforderliche Mindestmaß beschränkt. So halten die Baugrenzen zu diesen öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von 3,0 m ein. Soweit diese Vorzonen nicht für Zufahrten oder Zugänge benötigt werden, bieten sie Raum für eine angemessene Gestaltung der Grundstücke gegenüber dem öffentlichen Raum.

Damit die neue Bebauung des Wohnquartiers nicht zu dicht an den bisherigen Siedlungsrand von Schulenrode heranrückt, wird ein Abstand von mind. 5,0 m der südlichen Baugrenze des *Allgemeinen Wohngebietes WA 1, WA 2 und WA 4* und der westlichen Baugrenze der *WA 1 und 2* im Bereich der Altanlieger *Backhausweg* festgesetzt. Ein entsprechender Abstand wird im Norden zu den Flächen mit Bindungen zur Bepflanzung bzw. zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgegeben, um diese Flächen nicht zu beeinträchtigen.

Um eine gestalterische Beeinträchtigung des öffentlichen Raumes und zur Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft durch Nebenanlagen wie Gartenhäuser etc. und ein allzu kleinteiliges, stark heterogenes Ortsbild zu vermeiden, werden die in den *Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4* grundsätzlich zulässigen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen gemäß § 12 BauNVO auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen, die zu öffentlichen Straßenräumen und oder zur Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgerichtet sind nicht erlaubt (gem. Textliche Festsetzung Nr. 2.3).

6.5 Verkehrsflächen

Die **äußere Erschließung** des Plangebietes erfolgt über die östlich angrenzende Veltheimer Straße - *Kreisstraße K 156*. Der Anschluss der *Planstraße A* an die Kreisstraße befindet sich außerhalb der Ortsdurchfahrt. Das Abstandsgebot zur Fahrbahnkante zur Kreisstraße (Bauverbotszone) von 20 m gemäß

§ 24 Niedersächsische Straßengesetz (NStrG) zu den im Plangebiet festgesetzten Baugrenzen wird gewährleistet. Eine Verlegung der Ortsdurchfahrt, mindestens vor dem Bereich des Anschlusses der Planstraße A an die Veltheimer Straße, wird seitens der Gemeinde angestrebt. Dies ist mit dem Tiefbaubetrieb des Landkreises Wolfenbüttel abzustimmen. Die Gemeinde Cremlingen wird den Anschluss an die Kreisstraße K 156 mit dem Landkreis Wolfenbüttel über eine Kreuzungsvereinbarung rechtlich abschließen.

Die weitere **innere Erschließung** des Plangebietes über die *Planstraße A* erfolgt sowohl von ihrer Einmündung an der *Kreisstraße K 156* als auch von der westlichen *Straße Backhausweg*. Von hier erschließt die nördliche *Planstraße B* die *Allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 3* und führt wieder zur *Planstraße A*.

Die *Planstraße A* weist als Haupterschließungsstraße und des daraus resultierenden stärkeren Verkehrsaufkommens zu den *Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2* eine Parzellenbreite von 8 m auf. Die *Planstraße B* wird als untergeordneter Straßenraum eine Breite von 7 m aufweisen. Beide Straßen werden entsprechend des zu gewährleistenden Begegnungsverkehrs, der erforderlichen Stellplätze und der zahlreichen Grundstückszufahrten von einer weitgehenden Versiegelung (Betonsteinpflaster) gekennzeichnet sein. Neben der Gewährleistung des Schwerlastverkehrs muss die Verkehrsfläche auch in verengten Bereichen eine Mindestbreite von 4,0 m aufweisen.

Ausgehend von der *Planstraße A* werden sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen in das Plangebiet geführt, die zur Erschließung der Wohngebietsflächen erforderlich sind.

Durch einen niveaugleichen Ausbau der *Planstraßen* sollen überschaubare Nachbarschaften entstehen, die einen gewissen soziokulturellen Kontakt der Bewohner untereinander ermöglichen und durch das weitgehende Fernhalten von Fremdverkehr Kindern und Erwachsenen den problemlosen Aufenthalt auf der Verkehrsfläche gestatten. Eine weitere Aufteilung bzw. planungsrechtliche Festsetzung dieser Straßenverkehrsfläche erfolgt an dieser Stelle nicht; die Differenzierung bleibt der Ausbauplanung vorbehalten. In diesem Zusammenhang sollten auch bauliche oder gestalterische Maßnahmen berücksichtigt werden, um Parkverstöße und damit einhergehende Beschwerden von Anwohnern, polizeiliche Einsätze oder nachträgliche Veränderungen zu vermeiden.

Zu der gewünschten Strukturierung des Straßenraumes der *Planstraße A und B* werden zudem mindestens 10 zu pflanzende, einheimische **Laubbäume** der GALK-Straßenbaumliste (mind. Qualität Hochstamm, 3 mal verpflanzt, 12-14 cm Stammumfang) beitragen. Die im Rahmen der Ausbauplanung noch festzulegenden Baumstandorte müssen dabei jeweils eine nicht überbaute Pflanzfläche von mindestens 10 m² aufweisen. Damit finden im überwiegend versiegelten Straßenraum in Teilen eine Durchgrünung und zugleich eine städtebauliche Betonung statt, die auch zur Ausbildung eines angemessenen Überganges in die umgebenden Gartengrundstücke beiträgt (vgl. Textliche Festsetzungen Nr. 3.2).

Die Entwässerung des Straßenräume der *Planstraßen A und B* wird in Zusammenhang mit der Ableitung des auf den versiegelten Flächen der Baugrundstücke anfallenden Oberflächenwassers konzipiert. Nach Rücksprache mit dem Wasserverband wird eine Vergrößerung des vorhandenen Regenrückhaltebeckens nicht mehr betrieben. Sollte sich bei der Entwässerungsplanung ein weiteres Rückstauvolumen ergeben, wird innerhalb der *Planstraße* ein Stauraumkanal eingebaut. Dieser ist dann in der Lage das zusätzliche Volumen aufzunehmen.

6.6 Grünflächen

Zur *Kreisstraße K 156 (Veltheimer Straße)* soll das neue Wohnquartier eingegrünt werden. Zu den angrenzenden *Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3* ist daher eine weitestgehend geschlossene, drei- bzw. fünfreihige Anpflanzung mit Bäumen und Sträuchern der Artenlisten 1 bis 3 vorzunehmen. Die Anpflanzungen (mind. 2xv, Höhe 80-100 cm; Pflanzabstand 1,5 m in der Reihe und 1,5 m zwischen den Reihen) sind gegen Verbiss zu sichern.

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

Zum Übergang des Allgemeinen Wohngebietes zur offenen Landschaft wird am nördlichen Rand des Plangebietes eine Fläche für *Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft* festgesetzt. Sie bildet nahezu auf der gesamten Länge des Baugebietes einen Randstreifen zur angrenzenden offenen Kulturlandschaft aus. Insgesamt dient diese Festsetzung dem Ausgleich von infolge der Flächenversiegelung und Bebauung zu erwartenden Beeinträchtigungen der Schutzgüter des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes.

Die öffentliche Fläche für *Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft* ist als extensiv genutztes Grünland mit einer Ansaat aus einer artenreichen, an den Standort angepassten Kräuter-/ Gräsermischung herzustellen. Auf der Fläche sind Gehölzanpflanzungen in mind. 10 Pflanzgruppen mit mind. 25 m² bis max. 50 m² Größe 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. Die Pflanzdichte beträgt 1 St. / 2,5 m². Abgängige Gehölze sind durch Bäume oder Sträucher der Artenliste 2 und 3 gleichwertig zu ersetzen. Zu verwenden sind mindestens folgende Pflanzqualitäten: Bäume: Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 200 – 225 cm oder Hochstämme StU 10-12; Sträucher: 1-2 x verpflanzt, Höhe 80 – 100 cm. Eine Sicherung der Gehölzanpflanzungen gegen Wildverbiss ist zu gewährleisten. Die Bepflanzung ist spätestens nach Herstellung in der den Erschließungsarbeiten folgenden Pflanzperiode (Oktober – März) vorzunehmen.

Die Unterhaltung der den umgebenden landwirtschaftlichen Flächen zugewandten Pflanzflächen muss gewährleistet sein.

Um anthropogene Beeinträchtigungen gering zu halten, wird eine Zuwegung von den anliegenden privaten Grundstücken (Zaunöffnungen) zu der Maßnahmenfläche untersagt.

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 (vgl. Kp. 1.3 Umweltbericht).

Zum Ausgleich der im Plangebiet entfallenden Brutreviere von zwei Feldlerchenpaaren wird eine bis zum Satzungsbeschluss über einen Städtebaulichen Vertrag zu sichernde 0,4 ha große *felderchengerecht* bewirtschaftete Fläche in Form einer Blühfläche ohne oder mit weniger schnellwachsenden und bodendeckenden Pflanzenarten oder als mesophiles Grünland geschaffen. Die Fläche ist durch Eichen-spaltpfähle zu den angrenzenden Nutzungen hin zu markieren und dauerhaft zu erhalten. Dabei ist zu den umliegenden bewirtschafteten Flächen ein Mindestabstand von 0,6 m einzuhalten.

Im Falle der Anlage einer Blühfläche wird die Hälfte der Fläche möglichst früh im Jahr (spätestens bis zum 15. März) umgebrochen und neu eingesät, im Folgejahr wird so mit der anderen Hälfte der Fläche verfahren. Die Mahd des Extensivgrünlands sollte ebenfalls so aufgeteilt werden, dass wenigstens die Hälfte der Grünlandfläche während der Brutzeit zwischen 15. März und 31. Juli unbewirtschaftet bleibt.

6.8 Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 sind einzelne Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO (der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften) sowie die ausnahmsweisen zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nrn. 1, 4 – 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

2.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 darf die Firsthöhe als lotrecht ermitteltes Maß zwischen dem obersten Firstpunkt und dem Bezugspunkt max. 9,0 m betragen. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4 darf die Firsthöhe max. 8,5 m betragen. Die Traufhöhe – Bemessungspunkt ist die Unterkante der Dachkonstruktion (Sparren) - darf in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 max. 6,0 m und in den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4 max. 4,5 m betragen.

Die Oberkante Fertigfußboden (OKFF) als lotrecht ermitteltes Maß zwischen der Oberkante vom Fertigfußboden im Erdgeschoss und dem Bezugspunkt darf im gesamten Baugebiet max. 0,5 m betragen.

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 erschließenden Straßenraumes.

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.

2.2 In den Baufeldern WA 2 bis WA 4 sind bei einer Einzelhausbebauung max. 2 Wohneinheiten; bei einer Doppelhausbebauung je Doppelhaushälfte max. jeweils 1 Wohneinheit zulässig.

2.3 Zu den umgebenden öffentlichen Straßenräumen und zur Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist zwischen der anliegenden Grundstücksgrenze und der nächstgelegenen Baugrenze als Abstandsfläche eine Bebauung gem. § 14 BauNVO und gem. § 12 BauNVO nicht zulässig. Ausgenommen sind Zufahrten bzw. Zuwegungen sowie Einfriedungen und zum öffentlichen Straßenraum ausgerichtete Wärmepumpen.

2.4 In den Baufeldern WA 1 bis WA 4 sind für jede geschaffene Wohneinheit mindestens 2 PKW-Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücksflächen zu schaffen.

Verkehrsflächen

- 3.1 Im Verlauf der *Planstraßen* sind mindestens 10 Laubbäume (mind. der Qualität Hochstamm, 3xv., 12-14 cm Stammumfang) der GALK Liste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumstandorte müssen jeweils eine unversiegelte Fläche von mind. 10 m² aufweisen.

Grünflächen

- 4.1 Innerhalb der öffentlichen Fläche A zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine dreireihige, innerhalb der öffentlichen Fläche B eine fünfzeilige Anpflanzung mit Bäumen und Sträuchern der Artenliste 2 und 3 vorzunehmen. 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 Bepflanzung ist spätestens nach Herstellung in der den Erschließungsarbeiten folgenden Pflanzperiode (Oktober – März) vorzunehmen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

- 4.2 Innerhalb der privaten Flächen mit Bindungen für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten. Bei Abgang sind diese durch Bäume oder Sträucher der Artenliste 2 und 3 gleichwertig zu ersetzen.

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

- 5.1 Die öffentliche Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist als extensiv genutztes Grünland mit einer Ansaat aus einer artenreichen, an den Standort angepassten Kräuter- / Gräsermischung herzustellen. Auf der Fläche sind Gehölzanpflanzungen in mind. 10 Pflanzgruppen mit mind. 25 m² bis max. 50 m² Größe in unregelmäßiger Weise anzuordnen. Die Anpflanzungen sind jeweils mindestens dreireihig anzulegen und müssen mind. zwei Bäume aufweisen. Es sind nur heimische Gehölze der Artenlisten 2 und 3 (vgl. Empfehlungen) zu verwenden. Die Pflanzdichte beträgt 1 St. / 2,5 m². Abgängige Gehölze sind durch Bäume oder Sträucher der Artenliste 2 und 3 gleichwertig zu ersetzen. Zu verwenden sind mindestens folgende Pflanzqualitäten: Bäume: Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 200 – 225 cm oder Hochstämme StU 10-12; Sträucher: 1-2 x verpflanzt, Höhe 80 – 100 cm. Eine Sicherung der Gehölzanpflanzungen gegen Wildverbiss ist zu gewährleisten. Die Bepflanzung ist spätestens nach Herstellung in der den Erschließungsarbeiten folgenden Pflanzperiode (Oktober – März) vorzunehmen.

Die Unterhaltung der den umgebenden landwirtschaftlichen Flächen zugewandten Pflanzflächen muss gewährleistet sein.

Eine Zuwegung von den anliegenden privaten Grundstücken (Zaunöffnungen) zu der Maßnahmenfläche ist nicht zulässig.

- 5.2 Es werden zwei insgesamt 0,4 ha große Maßnahmenflächen (CEF-Maßnahme) für zwei im Plangebiet verdrängte Feldlerchenpaare geschaffen. Diese müssen jeweils innerhalb einer mindestens 0,5 bis 1,5 ha großen offenen Feldflur angelegt werden und mindestens 40 m vom nächsten Brutplatz entfernt sein. Sie sind als Blühflächen ohne oder mit weniger schnellwachsenden und bodendeckenden Pflanzenarten oder als mesophiles Grünland anzulegen.

Jeweils die Hälfte der Blühstreifenflächen wird möglichst früh im Jahr (spätestens bis zum 15. März) umgebrochen und neu eingesät, im Folgejahr wird so mit der anderen Hälfte der Fläche verfahren.

Im Falle der Anlage und dem dauerhaften Erhalt von mesophilem Grünland hat eine Ansaat mit standortheimischem Saatgut zu erfolgen. Die Fläche ist danach in 2 gleichgroßen Teilflächen jeweils im Wechsel entweder zweimalig oder einmalig wie folgt zu mähen:

In Jahr 1 ist Teilfläche A zweimalig in den Zeiträumen von Anfang bis Mitte März und Mitte bis Ende Oktober, Teilfläche B einmalig in dem Zeitraum von Mitte bis Ende Juni zu mähen.

In Jahr 2 ist Teilfläche A einmalig im Zeitraum von Mitte bis Ende Juni zu mähen, Teilfläche B zweimalig in den Zeiträumen von Mitte bis Ende März und Mitte bis Ende Oktober zu mähen.

In den Jahren 3 und 4 und allen Folgejahren sind die Teilflächen wie für die Jahre 1 und 2 beschrieben zu pflegen.

5.3 Auf der Flächenpoolfläche Im Hasselrode der Gemeinde Cremlingen, Flurstücke 11 und 95, Flur 12, Gemarkung Schandelah, wird eine Teilfläche von 6.360 m² von Acker zu mesophilem Grünland durch Einsaat einer standortheimischen Grünland-Saatmischung aufgewertet. Zusätzlich sind pro am Eingriffsort (WA 4 Gebiet) zu beseitigenden Obstbaum mindestens 2 neue hochstämmige Obstbäume zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

5.4 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 89,79 %; Verkehrsflächen 10,21 %.

6.10 Hinweise

1 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.

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

6.11 Sonstige 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 vorgebenen 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 carpiniifolia*).

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).

6.12 Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung

Rechtsgrundlagen, Sinn und Zweck

Die Gemeinden können durch die Festlegung örtlicher Bauvorschriften für Teile ihres Gemeindegebietes bestimmte städtebauliche und baugestalterische Absichten bewirken. Als Rechtsgrundlage dient hierfür der § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO). Örtliche Bauvorschriften werden als Satzung im übertragenen Wirkungskreis erlassen. Nach § 84 Abs. 4 NBauO gelten die Vorschriften für das Verfahren bei der Aufstellung von Bebauungsplänen entsprechend. Unbedingt zu beachten ist das Gebot des geringst möglichen Eingriffs, das Verhältnismäßigkeitsprinzip, die Kunstfreiheitsgarantie nach Art 5 Abs. 3 GG und das Eigentumsrecht nach Art. 14 GG. Danach gelten Gestaltungsvorschriften nur dann, wenn sie auf sachgerechten Erwägungen beruhen, die Interessen der Eigentümer angemessen berücksichtigen, dem Bauherrn und Entwurfsverfasser einen nennenswerten Spielraum für die eigene individuelle Gestaltung überlassen und nicht zu völliger Gleichförmigkeit führen.

Begründung der Örtlichen Bauvorschrift

Das Plangebiet umfasst den Norden der Ortslage von Schulenrode. Mit Verweis auf das überlieferte Ortsbild im Altdorf, aber auch mit Blick auf die daran orientierte Bebauung in den jüngeren Siedlungsbereichen soll das harmonische Erscheinungsbild durch die Maßgaben der örtlichen Bauvorschriften

auch in Zukunft gewahrt werden. Deshalb greift die Örtliche Bauvorschrift dieses Bebauungsplanes weitgehend die gestalterischen Regelungen auf, die auch dem Bebauungsplan *Ortslage Schulenrode* zu Grunde liegen. Dieser wurde 2014 u.a. mit dem Ziel aufgestellt, das gestalterisch weitgehend regionaltypisch entwickelte Ortsbild zu bewahren bzw. unter den zeitgemäßen Ansprüchen und Anforderungen angemessen weiter zu entwickeln.

Neben der angemessenen Einfügung in die Landschaft und der charakteristischen Anordnung der Gebäude im Ortsgrundriss ergibt sich der besondere Reiz des alten Dorfkernes aus der Ähnlichkeit der traditionellen Gebäude. Durch wiederkehrende Formen und Gestaltungen werden Verwandtschaften zwischen den Gebäuden hergestellt, die sich aber in den Ausführungen baulicher Details voneinander unterscheiden und sich somit unverwechselbar präsentieren. Insgesamt ergibt sich so ein charakteristisches, gestalterisch ausgewogenes Dorfbild, dass beim Betrachter auch unbewusst eine angenehme Wirkung hinterlässt.

Die zurückhaltende Individualität ist bei Neubauten oder umfangreichen Erneuerungen in zunehmendem Maße nicht mehr gegeben. Hier ist die Beziehung zum heimischen Material und zu landschaftsgebundenem Bauen verloren gegangen; oft wird allein der Preis zum entscheidenden Auswahlkriterium. Eine Vielzahl von aus dem städtischen Raum oder fernen Regionen übernommenen Formen und Stilen löst das zusammenhängende Ortsbild auf, was zu einer Austauschbarkeit der Gebäude und Siedlungen untereinander führt und vielerorts zu dem Identifikationsverlust der ansässigen Bevölkerung mit ihrem Dorf beiträgt.

Regionaltypisches Bauen bedeutet nicht einfaches „Anpassen“ oder „Nachbauen“ historischer Vorbilder. Auch ländliche Klischees mit nostalgischen oder rustikalen Elementen wirken fremd im ländlichen Raum. Vielmehr gilt es, die grundlegenden Merkmale des dörflichen Bauens aufzugreifen, um zu einer eigenen zeitgemäßen Formensprache zu gelangen:

- Je weniger das einzelne Gebäude auffällt, desto harmonischer ergibt sich ein zusammenhängendes Orts- und Landschaftsbild.
- Schlicht gegliederte, langgestreckte und lagerhaft wirkende Baukörper sind das Merkmal der ländlichen Siedlung.
- Dominante Baukörper sind für das ländliche Bauen unüblich, zurückhaltende Detaillösungen markieren eine individuelle Gestaltung.
- Eine Vielfalt von Materialien sollte aufgrund der unruhigen Wirkung vermieden werden.
- Nebengebäude sollten in Stellung, Dachgestaltung, Konstruktion, Material und Farbe auf das Hauptgebäude abgestimmt sein.
- Indem der Übergang vom Vorgarten zum Straßenraum nicht eingefasst wird, kann die nachbarschaftliche Einbindung erhöht werden.

Die Größe und Form der Dächer nach althergebrachter Tradition trägt in erheblichem Maße zur Harmonie der Erscheinung bei. Für die ausgewogene Gesamterscheinung des Ortes ist seine Dachlandschaft von besonderer Bedeutung. Das steile Satteldach oder Krüppelwalmdach mit Dachüberstand ist heimisch und landschaftstypisch. Es eignet sich auch für zeitgemäße Bauten.

Das Dach stellt sich als das prägendste Bauteil des Gebäudes dar; denn in der dörflichen Bebauung von Schulenrode mit seinen freistehenden Häusern sind die Dächer überwiegend von mehreren Seiten

wahrnehmbar. Am Dach sind die Form des Gebäudes, seine Proportionen und sein Bezug zu den Nachbargebäuden zu erkennen. Mit seiner Dachform, seiner Dachneigung, seiner Firstrichtung, dem Verhältnis des Daches zum Baukörper trägt jedes Einzelgebäude zur Dachlandschaft bei. Aus den gleichmäßig ausgebildeten, ruhigen Dachflächen von Schulenrode heben sich einerseits größere Gebäude sowie die Kirche als Sonderform hervor. Andererseits werden die wenigen Flach- und Pultdächer als störend empfunden.

In den jüngeren Siedlungsbereichen und damit auch im neuen Baugebiet wird mit Verweis auf hier bereits bestehende, flacher geneigte Dächer eine Mindestdachneigung von 25° vorgegeben. Dächer geringerer Dachneigung oder gar unsymmetrische Dächer würden aber auch hier die gegebene Ausgewogenheit stören und sind deshalb auf den Hauptbaukörpern nicht zulässig (vgl. § 2.1).

Typisch für die Wohn- und Wirtschaftsgebäude im Altdorf von Schulenrode sind das einfache Satteldach und das Krüppelwalmdach. Vereinzelt kommt sogar das Walmdach vor, das früher noch stärker verbreitet war. Pultdächer, Flachdächer oder flache Dachneigungen widersprechen dagegen den historischen Dachformen und schwächen die Wirkung der einheitlichen Dachlandschaft ab. Um unproportioniert wirkende Dachformen zu vermeiden, sollen entsprechend den historischen Vorbildern Walm- und Krüppelwalmdächer nur dann zulässig sein, wenn langgestreckte Gebäudegrundrisse vorliegen. Aus gleichem Grund soll der Krüppelwalm die Dachneigung des Hauptdaches aufweisen und darf an der Giebelseite max. um die halbe Höhe des Giebeldreieckes abgewalmt sein. Damit bleibt die verbindende Wirkung der ruhig und lagerhaft wirkenden Hauptdachflächen gewahrt (vgl. § 2.2).

Für untergeordnete Gebäude erweisen sich Flachdächer oder flacher geneigte symmetrische Dächer als zulässig, weil sich diese Gebäude aufgrund ihrer geringen Größe den vorhandenen oder neu errichteten Hauptbaukörpern deutlich unterordnen. In gleicher Weise ist ihre Wirksamkeit in Bezug auf die Wahrnehmung der örtlichen Dachlandschaft als gering einzustufen (vgl. § 2.3).

Unter ähnlichen Gesichtspunkten und mit Verweis auf bestehende Anbauten auch an zahlreichen Altgebäuden erweisen sich auch Pultdächer für Garagen und Nebenanlagen als zulässig. Insbesondere wenn der Anbau an ein bestehendes Gebäude erfolgt, sorgt das Pultdach in Bezug zum Hauptbaukörper für eine angemessene Unterordnung. Um diese Wirkung nicht aufzulösen, darf das Pultdach nicht in das Hauptdach hineinragen (vgl. § 2.4).

Die Feinheit und Leichtigkeit der Dachflächen wird durch die traditionell und ortsüblich geringen Dachüberstände mitbestimmt. Regionaltypisch sind geringe Dachüberstände an Traufe und Ortgang, die das historische Gebäude vor Niederschlag und sommerlicher Hitze schützen. Entsprechend soll auch bei zukünftigen Gebäuden der Dachüberstand an Traufe und Giebel mind. 30 cm und max. 60 cm (incl. Dachentwässerung) betragen. Während kleinere Dachüberstände den gebotenen Schutz der Fassade in Frage stellen, tragen größere Dachüberstände zur Auflösung der regionaltypischen Dachlandschaft bei; sie sorgen für unpassende gestalterische Bezüge zu entfernten Regionen (vgl. § 2.5).

Bis auf den Schornstein sind alle Teile des Daches im Helligkeitswert der Dachdeckung gehalten. Die Deckungsmaterialien sind seit ihrer Verbreitung im 19. Jh. traditionell begründet rottonfarben. Entsprechend leitet sich die Empfehlung zur Verwendung von rotfarbenen Dacheindeckungsmaterialien ab. Daneben sind aber auch anthrazitfarbene Eindeckungen zulässig; denn sowohl im Altdorf als auch in den jüngeren Siedlungsbereichen von Schulenrode hat sich bei zahlreichen in den vergangenen 5

Jahrzehnten errichteten Gebäuden die Verwendung von anthrazitfarbenen Betondachsteinen etabliert. Die Verwendung anderer Farben würde zu einer Auflösung der homogen wirkenden Dachlandschaft führen, so dass lediglich rote und anthrazitfarbene Materialien Verwendung finden dürfen. (vgl. § 2.6).

Historisch liegt Schulenrode im Verbreitungsgebiet des naturroten Linkskrempers, der die heutigen Ansprüche an eine wetterdichte Dachhaut allerdings nur mit einem wasserführenden Unterdach erfüllen kann. Als Alternative zu dieser aufwändigen Dacheindeckung bietet sich die Verwendung von modernen Flachdachfalzziegeln an, die – bei Beachtung der Ziegelgröße – ein an die historische Eindeckung angenähertes Erscheinungsbild erzielen vermögen. Möglich erscheinen auch Betondachsteine, deren Verwendung allerdings mit Blick auf ihre verglichen mit dem Tonziegel deutlich begrenzte Haltbarkeit zumindest unter wirtschaftlichen Erwägungen in Frage zu stellen ist (vgl. § 2.6).

Bisher sind glänzende Eindeckungsmaterialien (Engoben oder glasierte Ziegel) nur in Einzelfällen verwendet worden. Die Dachlandschaft des gesamten Ortes wird bis heute durch naturbelassene oder matt eingefärbte Materialien geprägt. Um auch diesen Aspekt der einheitlichen Gesamtwirkung aufrechtzuerhalten, soll die Verwendung von glänzenden Materialien zukünftig unterbunden sein. Eindeutig sind danach glasierte Dachziegel auszuschließen. Da die Bezeichnung als glänzende Oberfläche keine messbare Größe und damit auch keine rechtliche Verbindlichkeit beinhaltet, kann bei unsicherer Einschätzung diesbezüglich lediglich eine Abstimmung zwischen Bauherrn und der Gemeinde erfolgen (vgl. § 2.6).

Die historische Krempziegeleindeckung der Altgebäude weist einen Ziegelbedarf von 15-17 St./m² auf und sorgt damit auch bei kleinen Dachflächen für eine wohlproportionierte kleinteilige Struktur, die auf der Dachfläche einen markanten Schattenwurf bewirkt. Insbesondere bei kleindimensionierten Dachflächen mit Größen von unter 200 m² pro Gebäude sollten deshalb Ziegelgrößen zum Einsatz kommen, die mit Blick auf das heute zur Verfügung stehende Angebot nicht zu großformatig wirken dürfen. Ein Ziegelbedarf von mind. 13 St./m² wird hier als erforderlich angesehen. Auch bei größeren Dachflächen wird mit einem Ziegelbedarf von mind. 11 St./m² eine Mindestgröße definiert, um eine harmonische Proportionierung zu erzielen. Großformatigere Ziegel (mit einem Ziegelbedarf von bis zu 7 St./m²) sind dagegen nicht zulässig, weil sonst auch bei größeren Dachflächen die charakteristische Strukturierung aufgegeben würde. So wird die überlieferte kleinstrukturierte Gliederung der Dachflächen bei Erneuerungen beibehalten und bei baulichen Ergänzungen aufgegriffen (vgl. § 2.7).

Bei den traditionellen zweigeschossigen Wohngebäuden war das Dachgeschoss oftmals nicht bewohnt; was den Ausbau und damit die Belichtung des Dachgeschosses zunächst nur untergeordnet erforderlich machte. Beim nachträglichen Ausbau des Dachgeschosses sollte die Hauptbelichtung deshalb über die Giebelseiten erfolgen. Um eine geringe Größe auszubilden, sollen Aufbauten der Belichtung dienen und keine zusätzliche Stellfläche schaffen. In Anlehnungen an die vorhandenen Ausbauten erweisen sich Schleppegauben, Satteldachgauben, Zwerchgiebel und Dreiecksgauben als zulässig. Abgewalmte Gauben erweisen sich dagegen als untypisch und lassen sich auch historisch nicht ableiten. Dacheinschnitte (Negativgauben) sind aufgrund der damit verbundenen Öffnung des Daches nicht zulässig. (vgl. § 2.8).

Auch mit Blick auf die Dachausbauten der jüngeren Gebäude sollen zukünftige Dachausbauten bzw. Belichtungen mit Dachflächenfenstern im Verhältnis zur Dachfläche eine gewisse Größe nicht über-

schreiten, um die homogene Wirkung der Hauptdachfläche nicht aufzulösen. Ein ausgewogenes Verhältnis ist bei Verwendung von etwa einem Drittel der Länge der Dachfläche zu erreichen. Um die bergende Funktion des Hauptdaches nicht zu verlieren, müssen Dachaufbauten und Dachflächenfenster untereinander einen Abstand von mind. 1,0 m aufweisen; zum Ortgang muss ein Mindestabstand von mind. 2,0 m eingehalten werden. Ergänzende Dachausbauten sollen eine ähnliche Dachform und die gleiche Dacheindeckung aufweisen wie das Hauptdach (vgl. § 2.9).

Mit Blick auf die umweltpolitisch und energiewirtschaftlich gebotene Nutzung der Sonnenenergie wird eine effektive Solarnutzung zugelassen. Auch hier kann die Wirkung der örtlichen Dachlandschaft berücksichtigt werden, wenn die entsprechenden Solarmodule einen Mindestabstand zu den Dachrändern aufweisen und damit die zusammenhängende Dachfläche erkennbar bleibt (vgl. § 2.10).

Das räumliche Erscheinungsbild der gesamten Ortslage wird in wesentlicher Weise durch die Art und die Gestalt der Einfriedungen mitbestimmt. Grundstückseinfriedungen sollten so gestaltet sein, dass eine angemessene optische Einheitlichkeit sowie ein qualitativvolles Gesamtbild erzielt wird, das der örtlichen wie landschaftsbezogenen Lage des Dorfes gerecht wird. Für die Gestaltung des Gebäudeumfeldes sollte auch gelten, dass die Gärten keine Verstecke sind. In typischer Weise für einen ländlichen Ort weist Schulenrode eher einsehbare Grundstücke auf, deren Gesamtbild in vielen Bereichen bereits Landschaftscharakter hat. Sowohl im Altdorf als auch in den jüngeren Siedlungen sind zahlreiche Gärten durch Abpflanzungen vor Einblicken geschützt. Einfriedungen aus Nadelgehölzen sollen aber nicht zulässig sein, weil sie weder standortgerecht noch heimisch sind und durch ihr landschaftsuntypisches Erscheinungsbild das Ortsbild stören.

Überhohe Zäune und Hecken sind dagegen selten; sie schaffen zudem gestalterisch abweisend wirkende Grundstücke. Die zur Straßenseite orientierten Einfriedungen sollen sich mit Form, Material und Farbe in die Umgebung einfügen. Abgesehen vom gestalterischen Aspekt ergibt sich die Forderung nach einer höhenmäßigen Beschränkung zur Straßenseite auch unter den Gesichtspunkten einer in gewissen Weise wünschenswerten sozialen Kontrolle sowie einem damit verbundenen Sicherheitsgefühl. Sofern die Hundehaltung auf dem Grundstück eine höhere Einfriedung erforderlich macht, kann diese grundstücksseitig hinter einer entsprechend hohen Abpflanzung erfolgen (vgl. § 3.1).

Im nördlichen Randbereich zur umgebenden Landschaft soll die Wahrnehmung des Ortsrandes bzw. der bepflanzten Grundstücke nicht durch eine flächig wirksame Einfriedung gestört werden. Hier ergibt sich die Forderung nach einer höhenmäßigen Beschränkung der Einfriedungen und nach einer transparenten Bauweise, um den Übergang bzw. die Wahrnehmung aus der Landschaft nicht in einer baulich massiv wirkenden Weise auszubilden (vgl. § 3.3).

Grundsätzlich sind die nicht überbauten Flächen der Grundstücke gem. § 9 Abs. 2 NBauO als Grünflächen auszubilden. Insofern verbietet sich somit die Anlage von geschotterten Flächen, die derzeit als sog. *Schottergärten* insbesondere in vorstädtischen Siedlungen dem Zeitgeschmack zu entsprechen scheinen. Im ländlichen Raum und speziell in Schulenrode erweisen sich derartig angelegte Gartenflächen aus gestalterischer Sicht als untypisch. Zudem steht das Anlegen von steinernen Gartenflächen im Widerspruch zu den aktuellen gesellschaftspolitischen Zielsetzungen: Mit Blick auf die abnehmende Biodiversität und dem fortschreitenden Klimawandel ist eine Verringerung der Vegetationsfläche bzw. eine übermäßige Versiegelung und ein damit verbundenes Aufheizen der Siedlungsbereiche zu vermeiden (vgl. § 3.4).

In Verbund mit dem Dach trägt die Fassade mit ihrem Erscheinungsbild wesentlich zum Charakter des Gebäudes und damit zum Ortsbild bei. Natürliche Baustoffe fügen sich in die Landschaft ein und schaffen einen Zusammenklang der Gebäude. Holz, Mauerwerk und Naturstein nehmen mit der Zeit eine natürliche Patina an und veredeln sich mit zunehmendem Alter. Zusammen mit den Putzfassaden stellen sie die ortstypischen Fassadenansichten dar, die deshalb auch im Plangebiet aufgegriffen werden sollen. Verkleidungen aus Materialien, die andere Baustoffe vortäuschen, würden dem Sinn und Zweck der *Örtlichen Bauvorschrift* widersprechen und sind daher unzulässig (vgl. § 4).

Für Wintergärten gelten keine gestalterischen Vorgaben, weil sie unter ökologischen Gesichtspunkten gezielt berücksichtigt werden sollen und zudem lediglich einem geringen Anteil der Außenwandflächen vorgelagert werden. (vgl. § 5)

Die konkreten gestalterischen Regelungen betreffen lediglich die vorgenannten Merkmale. Die weiteren sind zur Interpretation freigegeben, sofern dadurch nicht das Ortsbild verunstaltet wird. Aufgrund der in den einzelnen Bauflächen uneinheitlichen Höhenausprägung der Gebäude wurde insbesondere auf eine konkrete Festsetzung von Höhenvorgaben zur Traufe, zum First oder zum Sockel abgesehen. In dieser Hinsicht soll eine kleinräumige Anpassung erfolgen, die wie in Bezug auf die Art und weitere Maßgaben zur baulichen Nutzung gem. § 34 Abs. 1 BauGB kleinräumig entsprechend rücksichtsvoll zu regeln ist.

Unter Wahrung der Grundsätze einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bestehen mit den Vorgaben dieser Bauvorschrift damit weitreichende Variationsmöglichkeiten, um den unterschiedlichen Gestaltungswünschen der Bauherren Rechnung zu tragen.

Grundsätzlich wird bei sämtlichen Neu- oder Umbauten eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem zuständigen Fachdienst der Gemeinde Cremlingen empfohlen, um sich rechtzeitig über etwaige Regelungen zu informieren.

Ausdrücklich wird in diesem Zusammenhang auf die Artenlisten der dorftypischen Gehölze hingewiesen; denn Gärten sind die prägenden Elemente des dörflichen Freiraums. Durch die Art ihrer Gestaltung kann ein wichtiger Beitrag für das Dorfbild, für die Natur und damit auch für das Erleben von Natur geleistet werden. Grundstücke, Landschaft, Straßen und Plätze werden städtebaulich maßgeblich durch den umgebenden Baum- und Strauchbestand geprägt, der außerdem besondere Bereiche wie Eingänge oder Wegzeichen markiert. Nur Laubgehölze bieten ein mit den Jahreszeiten wechselndes Bild und keine unnötige Verschattung im Winter. Ökologische Aspekte können mit der Sauerstoffproduktion, der Luftfilterung, dem Temperaturschutz, dem Windschutz, der Regulierung des Wasserhaushaltes, der Nahrungsproduktion und dem Lebensraumangebot für eine vielfältige Tierwelt genannt werden.

Bei Neupflanzungen sollten heimische, typische Gehölze entsprechend der örtlichen Gegebenheiten aus den unter den Textlichen Festsetzungen angeführten Artenlisten verwendet werden, da nur diese die volle ökologische Funktion erfüllen können. Auf exotische Ziergehölze sollte dagegen verzichtet werden. Sie sind in der Regel empfindlicher, für die Tierwelt weniger wertvoll und führen letztlich zu einem monotonen, städtischen Bild (vgl. § 6).

§ 1 Gesetzesgrundlage und Geltungsbereich

Die Gesetzesgrundlage für die Örtliche Bauvorschrift ist der § 84 Abs. 3 NBauO i.V. mit § 9 Abs. 4 BauGB. Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift umfasst die Fläche der Allgemeinen Wohngebiete des Bebauungsplanes *Vor dem Dorfe* im Ortsteil Schulenrode der Gemeinde Cremlingen.

§ 2 Gestaltung des Daches

2.1 Für die Hauptgebäude sind gleichseitig geneigte Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer zulässig. Die Dachneigung muss mindestens 25° betragen. Bei der Ausbildung von Dachaufbauten (Zwerchgiebeln, Gauben) kann die zulässige Dachneigung unterschritten werden.

2.2 Walm- und Krüppelwalmdächer sind nur dann zulässig, wenn ein rechteckiger Gebäudegrundriss vorliegt und das Gebäude eine Firstlänge von mindestens 10 m aufweist. Der Krüppelwalm muss dabei die Dachneigung des Hauptdaches aufweisen. Krüppelwalmdächer dürfen an der Giebelseite max. um die halbe Höhe des Giebeldreieckes abgewalmt sein.

2.3 Für bauliche Anlagen gem. § 12 BauNVO (Garagen) und § 14 BauNVO (Nebenanlagen) sind Flachdächer sowie symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von mind. 25° zulässig.

2.4 Pultdächer sind für bauliche Anlagen gem. § 12 BauNVO (Garagen) und § 14 BauNVO (Nebenanlagen) zulässig, wenn der Bau auf einer Grundstücksgrenze oder als Anbau an ein bestehendes Gebäude erfolgt. Das Pultdach darf dabei die Höhe der Trauflinie des Gebäudes nicht überschreiten.

2.5 Der Dachüberstand an Traufe und Giebel muss mind. 30 cm und darf max. 60 cm (incl. Dachentwässerung) betragen.

2.6 Als Dacheindeckungsmaterialien dürfen nicht glänzende Tonziegel und Betondachsteine in den Farbgebungen rot und anthrazit verwendet werden. Die Verwendung von glänzenden und glasierten Ziegeln ist nicht zulässig. Flachdächer auf baulichen Anlagen gem. § 12 BauNVO (Garagen) und § 14 BauNVO (Nebenanlagen) dürfen als begrünte Dächer ausgeführt werden.

2.7 Beträgt die Größe der Dachfläche eines neu einzudeckenden Gebäudes weniger als 200 m², müssen mind. 13 Ziegel bzw. Dachsteine pro m² eingedeckt werden. Ist die Dachfläche des jeweiligen Gebäudes größer, müssen mind. 11 Ziegel bzw. Dachsteine pro m² Dachfläche eingedeckt werden.

2.8 Dachaufbauten sind als Schleppegauben, Satteldachgauben, Zwerchgiebel und Dreiecksgauben zulässig. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

2.9 Die Gesamtlänge der Dachaufbauten incl. der Dachflächenfenster darf 35 % der Trauflänge der zugehörigen Dachfläche nicht überschreiten. Dachaufbauten und Dachflächenfenster müssen untereinander einen Abstand von mind. 1,0 m aufweisen; zum Ortgang muss ein Mindestabstand von mind. 2,0 m eingehalten werden.

2.10 Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig. Die Einrichtungen müssen zu den Dachrändern einen Abstand von mindestens 1,0 m aufweisen.

§ 3 Einfriedungen und Grundstücksumfeld

3.1 Die Einfriedungen der Grundstücke sind straßenseitig nur zulässig als lebende, geschnittene oder freiwachsende Laubhecken, als rote Ziegelstein- oder Natursteinmauern, als Holzzäune mit senkrechten Latten oder als Metallzäune mit senkrechter Stabung ohne Sichtschutzstreifen.

3.2 Die Einfriedungen dürfen zum öffentlichen Straßenraum die Höhe von 120 cm bezogen auf das Niveau der Geländeoberfläche des jeweiligen Baugrundstückes nicht überschreiten; Stützmauern zur Abfangung des natürlichen Geländes werden dabei nicht eingerechnet. Ausgenommen von der Höhenbeschränkung sind geschnittene Hecken; diese dürfen eine max. Höhe von 2 m erreichen. Sofern eine entsprechend hohe Hecke besteht, darf grundstücksseitig auch eine bis zu 2 m hohe Einzäunung errichtet werden.

3.3 Grundstückseinfriedungen zu den umgebenden landwirtschaftlichen Flächen sowie zur Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft am nördlichen Rand der betreffenden Grundstücke sowie zu den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen müssen aus einem Maschendrahtzaun oder aus einem Stabmattenzaun (ohne Sichtschutzstreifen) bestehen. Durchgänge, Pforten oder Tore sind im Verlauf dieser Einfriedungen nicht zulässig.

3.4 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Zuwegungen, Stellplätze, in Anspruch genommen werden, als Vegetationsflächen z.B. mit Ziersträuchern oder als Rasenflächen zu gestalten und zu unterhalten. Die Anlage geschotterter Gartenflächen und von Kunstrasenflächen ist nicht zulässig

§ 4 Außenwände und Fassadenverkleidungen

Für die Gestaltung der Außenwandflächen der Hauptgebäude sind Mauerziegel, Putzflächen, Fachwerk und Holzverschalungen zulässig. Im Giebel der Dachgeschosse und im Obergeschoss sind darüber hinaus Behänge mit dem gleichen Material der Dacheindeckung sowie Holz- und Schieferbehänge möglich.

§ 5 Wintergärten

Neben den unter § 3 angeführten Dächern und unter § 4 angeführten Fassaden sind Wintergärten auch als Holz-, Glas-, Stahl- bzw. Glas-Aluminium-Konstruktionen zulässig.

§ 6 Empfehlungen

6.1 Um Neubauten oder Umbauten möglichst passend in das dörfliche Bild einfügen zu können, wird den entsprechenden Bauherr*innen und Planer*innen ein frühzeitiges Abstimmungsgespräch mit Vertreter*innen der Gemeinde Cremlingen empfohlen.

6.2 Neben gestalterischen Fragen sollte bei Neubauten die Gebäudeanordnung (Haupt- und Nebengebäude parallel oder rechtwinklig zueinander; gleiche Dachneigung und –form verwenden) behandelt werden.

6.3 Um eine dem natürlichen Standort angemessene und damit dorftypische Bepflanzung auf dem Grundstück vornehmen zu können, wird zu einer - ohne verpflichtende Bindung - Auswahl von entsprechend heimischen Gehölzen aus den unter sonstigen Empfehlungen angeführten Artenlisten geraten.

§ 7 Ordnungswidrigkeiten

Nach dem § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer der Örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Es wird darauf verwiesen, dass als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer der zuwiderhandelt, der vorsätzlich oder fahrlässig einer der unter §§ 2 bis 5 genannten Bestimmungen der Örtlichen Bauvorschrift für das Gebiet des Bebauungsplanes *Vor dem Dorfe*, Gemeinde Cremlingen, entgegenhandelt. Dafür kann ein Bußgeld verhängt werden.

7 Ver- und Entsorgung

Wärmeversorgung

Der Anschluss des Ortes Schulenrode an das zentrale Gasversorgungsnetz besteht über die *Energieversorgung Cremlingen GmbH* und könnte für das Plangebiet ausgehend vom Straßenraum der *Kreisstraße K 156* über den öffentlichen Straßenraum der Planstraße A sowie über die *Straße Backhausweg* an die *Planstraße B* angeschlossen werden. Ob ein Gasanschluss im Plangebiet zulässig ist oder die Nutzung von alternativer Wärmegewinnung Priorität haben wird, muss politisch noch entschieden werden und ist unabhängig vom Planungsrecht im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen möglich.

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 *Kreisstraße K 156* für das Plangebiet über die *Planstraßen*. 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 *Kreisstraße K 156* durch die Deutsche Telekom gegeben. Die vorhandenen Telekommunikationslinien bleiben erhalten; von hier aus erfolgt eine Verlegung im Zuge der *Planstraßen* 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 *Planstraßen* 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.

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 *Kreisstraße K 156* über die Neuverlegung im Zuge der *Planstraßen A und B* 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 $48 \text{ m}^3 / \text{h}$ 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

Die Ausbauplanung der Oberflächenentwässerung im Plangebiet wird im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren weitergehend erarbeitet. Die konkrete Bemessung erfolgte unter Zugrundelegung eines 10-jährlichen Niederschlagsereignisses und der Annahme der maximal zulässigen Versiegelung auf den bebaubaren Flächen. Das vorhandene *Regenrückhaltebecken (RRB)* wurde bei Entwicklung des Baugebietes „*Schulenrode Nord II*“ bereits unter Berücksichtigung des jetzigen Plangebietes dimensioniert. Das anfallende Niederschlagswasser in den *WA 1 bis 3* wird über das vorhandene Regenrückhaltebecken (RRB) im nordwestlich an das Plangebiet angrenzende Wohngebiet zurückgehalten. Von dort aus erfolgt eine auf das natürliche Abflussmaß der Fläche gedrosselte Abgabe in den am Nordwestrand des RRBs angeschlossenen Vorfluter und wird Richtung Westen abgeleitet. Sollte sich bei der Entwässerungsplanung ein zusätzliches Stauvolumen ergeben, so wird ein Stauraumkanal innerhalb der Planstraße eingebaut, der dieses Volumen aufnimmt. Das im *WA 4* anfallende Niederschlagswasser muss auf den Grundstücken zurückgehalten und von dort aus gedrosselt in den als Vorfluter dienenden Straßenseitengraben der *K 156* eingeleitet werden. Hierzu ist eine vorherige privatrechtliche Vereinbarung mit dem Wasserverband einzuholen. Es ist im Zuge dieses Planverfahrens vom *Wasserverband Weddel-Lehre (WWL)* zu überprüfen, ob es auch den inzwischen gestiegenen Anforderungen ausreichend genüge tragen kann oder zusätzliche Maßnahmen erforderlich sind. Bei Erfordernis einer Erhöhung des Rückstauvolumens wird ein Stauraumkanal gebaut. Das vorhandene Regenrückhaltebecken bleibt unverändert.

Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den *Abfallwirtschaftsbetrieb Landkreis Wolfenbüttel* und wird für das Plangebiet im Zuge der neuen *Planstraße A und B* sichergestellt. Die *Planstraßen A und B* werden unter Einbeziehung 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. Hinweis Nr. 2). Für das östliche Baufeld *WA 4* sind die Abfallbehälter an den Abfuhrtagen seitens der Bewohner am Straßenrand der *K 156* zu platzieren. Ob hierfür ein gesonderter Platz notwendig ist, muss noch im Verfahren geprüft werden.

TEIL II: UMWELTBERICHT

1 Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 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 Bebauungsaufstellung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Wohngebietes 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 „Vor dem Dorfe“ die Siedlungsentwicklung von Schulenrode nach Norden erweitern. Mit der Entwicklung von Kompensationsflächen im nördlichen Plangebietsbereich wird auch das Orts- und Landschaftsbild berücksichtigt 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).“

Die Deckung des Bedarfs an Wohnbauland kann nicht durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen und damit die Neuinanspruchnahme von Flächen reduziert werden (§ 1a Abs. 2 S. 4 BauGB). Eine Prüfung des Gemeindegebietes hat ergeben, dass hierfür keine Flächen zur Verfügung stehen. Es wird eine Inanspruchnahme von Flächen notwendig, die bisher als landwirtschaftliche Fläche noch nicht baulich beansprucht sind. Insofern werden neue Flächen zusätzlich in Anspruch genommen.

„Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen-

wirken, 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. Mit der Festsetzung von internen Anpflanzmaßnahmen zur Durchgrünung im nördlichen und östlichen Plangebiet als Kompensationsflächen, dem Ausschluss von Schottergärten sowie einer Begrenzung der Versiegelung durch die Festsetzung einer geringeren GRZ von 0,3 werden die Erfordernisse des Klimaschutzes berücksichtigt.

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 teilweise Erhalt der Gehölzflächen im östlichen Plangebietsbereich WA 4. Weiterhin werden eine Maßnahmenfläche am nördlichen Plangebietsbereich und Pflanzflächen westlich der K 156 geschaffen. Für verbleibende Defizite wird ein zusätzlicher externer 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 Naturhaushaltes, 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 von Wohngebieten führt auf diesen Flächen teilweise 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 in den WA-Gebieten 1 bis 3 wird über das vorhandene Regenrückhaltebecken (RRB) im nordwestlich an das Plangebiet angrenzende Wohngebiet zurückgehalten. Von dort aus erfolgt eine auf das natürliche Abflussmaß der Fläche gedrosselte Abgabe in den am Nordwestrand des RRBs angeschlossenen Vorfluter und wird Richtung Westen abgeleitet. Das im WA 4 anfallende Niederschlagswasser muss auf den Grundstücken zurückgehalten und von dort aus gedrosselt in den als Vorfluter dienenden Straßenseitengraben der K 156 eingeleitet werden.

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 verhindern.

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 Bestandserfassung der Biotoptypen und der Brutvögel und einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag beauftragt worden. Auszüge aus dem Kartierbericht der *Planungsgruppe Ökologie und Landschaft*:

„Im Untersuchungsgebiet wurden 18 Vogelarten kartiert, 17 Arten wurden als Brutvögel im untersuchten Gebiet gewertet. Als Brutvögel im Untersuchungsgebiet wurden, mit Ausnahme des nach der Roten Liste Niedersachsen gefährdeten Girlitz und den noch nicht gefährdeten Arten der Vorwarnliste Geldspötter und Stieglitz (KRÜGER & SANDKÜHLER 2022), ausschließlich häufige und nicht bestandsgefährdete Arten kartiert. Ein Girlitz im Bereich des Regenrückhaltebeckens und ein Stieglitz in einem Hausgarten wurden außerhalb des Plangebietes registriert. Ein Gelbspötter sang am Rande der Obstwiese im Osten des Plangebietes.

Aufgrund der oben genannten eingeschränkten Erfassbarkeit der Feldvogelarten und der ungünstigen Ackerkultur Raps wird angenommen, dass die Ackerflächen in Jahren mit günstigen Kulturen wie Getreide oder Zuckerrüben für Arten wie die Wiesenschafstelze und die bundes- und landesweit gefährdete Feldlerche (KRÜGER & SANDKÜHLER 2022, RYSLAVY et al. 2020) ein geeignetes Bruthabitat sein können.“

„Mit der geplanten Bebauung besteht die Gefahr von Verstößen gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG. Das betrifft im vorliegenden Falle alle einheimischen Vogelarten. Streng geschützte Pflanzenarten des Anhangs IV kommen im Untersuchungsgebiet nicht vor und die Verbote des § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG spielen in diesem Vorhaben daher keine Rolle.

Um Artenschutzverstöße zu vermeiden, kann es erforderlich sein, neben Bauzeiteinschränkungen auch funktionserhaltende oder konfliktmindernde Maßnahmen zu treffen, die unmittelbar am voraussichtlich betroffenen Bestand ansetzen, mit diesem räumlich-funktional verbunden sind und zeitlich so durchgeführt werden, dass zwischen dem Erfolg der Maßnahmen und dem vorgesehenen Eingriff keine

zeitliche Lücke entsteht. Um dies zu gewährleisten, können neben Vermeidungsmaßnahmen auch vorgezogene funktionserhaltende Ausgleichsmaßnahmen (sog. "CEF-Maßnahmen"; Continuous Ecological Functionality-measures) vorgesehen werden (§ 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG). Um eine Verschlechterung des Erhaltungszustands wie geboten zu verhindern, können spezielle kompensatorische Maßnahmen eingesetzt werden, die häufig als „Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustands“ oder als FCS-Maßnahmen bezeichnet werden, da sie dazu dienen, einen günstigen Erhaltungszustand (Favourable Conservation Status) zu bewahren. FCS-Maßnahmen können aber nur infolge einer Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG durchgeführt werden.

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 der Baufelder WA 1 und WA 2 können aufgrund der vegetationslosen landwirtschaftlichen Flächen bei der Baufeldräumung Tötungen von potenziell vorkommendem Gehölz bewohnenden Brutvögeln ausgeschlossen werden. Für die Baufelder WA 3 (westl. Teilbereich) und WA 4 ist dagegen vor der Baufeldräumung eine Begehung zur Kontrolle notwendig.

Für die Brutvögel der Ackerfläche und der Randbereiche im Plangebiet besteht durch die geplanten Baumaßnahmen die Gefahr der Tötung von Jungvögeln und die Zerstörung von Gelegen während der Brutzeit. Das betrifft die hier möglichen Brutvorkommen von Bodenbrütern wie die Feldlerche und die Wiesenschafstelze und u. U. auch weitere Brutvorkommen an den Rändern des Plangebietes (z. B. Dorngrasmücke), sowie die Brutvorkommen von Amsel, Dorngrasmücke, Elster, Gelbspötter, Heckenbraunelle und Mönchsgrasmücke in den Gehölzen des Grünlands im Osten des Plangebietes. Die übrigen Brutvorkommen von Gehölz- und Gebäudebrütern einschließlich des Fitis als Bodenbrüter in Gehölzen sind hiervon nicht betroffen.

Die Verletzung des Tötungsverbotes kann durch eine zeitliche Beschränkungen der Bauzeit und der Entfernung von Gehölzen vermieden werden

Störungsverbot

Die zu erwartenden Baumaßnahmen und Bauvorhaben der Baufelder WA 1 und WA 2 lassen keine Störungen erwarten, die den Erhaltungszustand der potenziell relevanten lokalen Vogel-, Fledermaus- und Amphibienpopulationen verschlechtern könnten. Für die Baufelder WA 3 (westl. Teilbereich) und WA 4 ist dagegen vor der Baufeldräumung eine Begehung zur Kontrolle notwendig.

Die Verletzung des Störungsverbotes während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit kann ebenfalls durch eine zeitliche Beschränkung der Bauzeit vermieden werden

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

Im Plangebiet werden nur in den Baufeldern *WA 3 (westl. Teilbereich) und WA 4* Gehölz gebundene Habitate beseitigt und in räumlicher Nähe (Maßnahmenfläche) wieder angepflanzt, so dass die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang weiterhin, bedingt um den zeitlichen Verzug durch die Neuanpflanzung, 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. 7: Das Plangebiet im Luftbild



(OEL, OVP, OVW). Im Nordosten außerhalb des Plangebietes befindet sich ein mit Gehölzen eingefasstes Gelände mit Obstbäumen auf Grünland (HOA/GIT).

Einziges besonders geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG/§ 24 NAGBNatSchG ist der Sohlbereich des Regenrückhaltebeckens (SEZ/VER/SXZ §) (Außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes). Die Streuobstwiesen- und mesophilen Grünlandbiotop (HOA/GMSw und GMSm/GMF) erreichen nicht die notwendige Flächengröße für ein besonders geschütztes Biotop.“

Tab. 1 Bewertung der vorkommenden Biotoptypen und der angrenzenden Flächen

Biotopcode	Biotopname	Schutz
AL	Basenarmer Lehmacker	-
FGR	Nährstoffreicher Graben	-
GMF	Mesophiles Grünland mäßig feuchter Standorte	
GMS	Sonstiges mesophiles Grünland	
GIT	Intensivgrünland trockenerer Mineralböden	
GRR	Artenreicher Scherrasen	
GW	Sonstige Weidefläche	
HEB	Einzelbaum/Baumgruppe des Siedlungsbereichs	-
HFM	Strauch-Baumhecke	-
HFS	Strauchhecke	-
HOA	Alter Streuobstbestand	
HSE	Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten	-
OEL	Locker bebautes Einzelhausgebiet	-
OFZ	Befestigte Fläche	-
OVP	Parkplatz	-
OVS	Straße	-
OVW	Weg	-
PHG	Hausgarten mit Großbäumen	
PSZ	Sonstige Sport-, Spiel- und Freizeitanlage (Spielplatz)	
UHM	Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte	
SEZ	Naturnahes nährstoffreiches Stillgewässer	§
SXZ	Regenrückhaltebecken	
VER	Verlandungsbereich nährstoffreicher Stillgewässer mit Röhricht	

Zusatzmerkmale zu den Biotopcodes aus Tab. 1

Kürzel	Beschreibung
§	Besonders geschütztes Biotop (§ 30 BNatSchG / § 24 NAGBNatSchG)
/	Abtrennung des Nebencodes für untergeordnete Biotoptypen
Bäume, Baumreihen	
Er	Schwarzerle <i>Alnus glutinosa</i>
Hr	Hartriegel <i>Cornus sanguinea</i>
Ob	Obstbäume
We	Weide <i>Salix alba</i> , <i>S. fragilis</i> u. a.
2	Schwaches bis mittleres Baumholz (BHD* ca. 20–<50 cm)
3	Starkes Baumholz (BHD* ca. 50–<80 cm)
(...)	Haupt-Gehölzarten stehen in Klammern
Graben	
u	unbeständig
Grünland	
m	Mahd
w	Beweidung

*: Brusthöhendurchmesser = Stammdurchmesser in Brusthöhe

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Für das Plangebiet bestehen mit Ausnahme des Grundstücks am Westrand des WA 3 keine Baurechte. Insofern ist bei Nichtdurchführung der Planung weiterhin überwiegend von einer intensiv genutzten landwirtschaftlichen Fläche auszugehen. Der inzwischen brach gefallene Garten im WA 4 könnte wieder in die gärtnerische Bewirtschaftung genommen werden oder weiterhin der natürlichen Sukzession überlassen bleiben.

2.1.2 Fläche und Boden

derzeitiger Zustand

Bei dem im Plangebiet anstehenden Boden handelt es sich überwiegend um Pseudogley ohne Grundwasserbeeinflussung. (Bodenkarte 1 : 50.000, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, NIBIS Kartenserver). 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), woraus auch die Einstufung des Gebietes als Suchraum für schutzwürdige Böden resultiert. Böden, welche die natürlichen Bodenfunktionen und die Archivfunktion in besonderem Maße erfüllen, sind 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.

Im Untergrund des Standorts sind lösliche Sulfatgesteine in Tiefen von ca. 200 m u. GOK zu erwarten, in denen mitunter Auslaugung stattfindet und Verkarstung auftreten kann. Im näheren Umfeld des Standorts sind bisher keine Erdfälle bekannt.

Hinweise auf Altlasten liegen nicht vor.

Für das Plangebiet bestehen keine Bergbau- oder Salzabbaugerechtigkeiten.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Für das Plangebiet der landwirtschaftlichen Fläche bestehen mit Ausnahme des Grundstücks am Westrand des WA 3 keine Baurechte. Insofern ist bei Nichtdurchführung der Planung weiterhin von einer intensiv genutzten landwirtschaftlichen Fläche (westl. Teilbereich des WA 3 und östliches WA 4 Gebiet werden weiterhin gärtnerisch genutzt) auszugehen sein.

2.1.3 Wasser

derzeitiger Zustand

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die Grundwasserneubildung nach Methode mGROWA für 1981-2010 liegt 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 mit Ausnahme des Grundstücks am Westrand des WA 3 keine Baurechte. Insofern ist bei Nichtdurchführung der Planung weiterhin von einer intensiv genutzten landwirtschaftlichen Fläche (westl. Teilbereich des WA 3 und östliches WA 4 Gebiet werden weiterhin gärtnerisch genutzt) auszugehen sein.

2.1.4 Klima und Luft

derzeitiger Zustand

Die Änderungsbereiche liegen 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. Die Änderungsbereiche liegen jeweils in Siedlungsrandlage, umgeben von landwirtschaftlichen Flächen. Zum einen sind hier Einflüsse der umgebenden Wohngebiete (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.

Für das Plangebiet der landwirtschaftlichen Fläche bestehen mit Ausnahme des Grundstücks am Westrand des WA 3 keine Baurechte. Insofern ist bei Nichtdurchführung der Planung weiterhin von einer intensiv genutzten landwirtschaftlichen Fläche (westl. Teilbereich des WA 3 und östliches WA 4 Gebiet werden weiterhin gärtnerisch genutzt) auszugehen sein.

2.1.5 Landschaft

derzeitiger Zustand

Das Plangebiet stellt sich als überwiegend intensiv genutzte Ackerfläche fast ohne prägenden Gehölzbestand oder weitere naturnahe Elemente dar (Ausnahme westl. Teilbereich WA 3 und östl. ehemals gärtnerisch genutztes WA 4 Gebiet). Der derzeitige Siedlungsrand von Schulenrode wird wesentlich von den vorhandenen Gehölzstrukturen auf dem Spiel- und Bolzplatz und der Ortsrandeingrünung, die im B-Plan „Schulenrode Nord II festgesetzt wurde, geprägt, so dass dem Bereich ein mittlerer Wert für das Landschaftsbild zukommt. Er weist insgesamt also eine mittlere naturraumtypische Vielfalt auf.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Für das Plangebiet der landwirtschaftlichen Fläche bestehen mit Ausnahme des Grundstücks am Westrand des WA 3 keine Baurechte. Insofern ist bei Nichtdurchführung der Planung weiterhin von einer intensiv genutzten landwirtschaftlichen Fläche (westl. Teilbereich des WA 3 und östliches WA 4 Gebiet werden weiterhin gärtnerisch genutzt) auszugehen sein. Die aktuelle Ortsrandeingrünung bleibt erhalten.

2.1.6 Mensch

derzeitiger Zustand

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

Eine besondere Erholungsfunktion für die Öffentlichkeit ist nicht gegeben.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Für das Plangebiet der landwirtschaftlichen Fläche bestehen mit Ausnahme des Grundstücks am Westrand des WA 3 keine Baurechte. Insofern ist bei Nichtdurchführung der Planung weiterhin von einer intensiv genutzten landwirtschaftlichen Fläche (westl. Teilbereich des WA 3 und östliches WA 4 Gebiet werden weiterhin gärtnerisch genutzt) 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 Lebensraum für Tiere und Pflanzen 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 11.962 m² (Vgl. Kap. 5 Flächenbilanz)
- Wegfall einer Obstwiese und einer Heckenzeile im östlichen *Allgemeinen Wohngebiet WA 4* und Neuanlage 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 Veltheimer Straße K 156 angelegte Garten müsste zum Teil (Erhalt der vorhandenen Eingrünung in einer Tiefe von 8 m) 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 11.962 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 Oberflächenwasser zum Teil über die geplante großflächige Rückhaltevorrichtung im Boden zurückgehalten und gedrosselt abfließen kann. Es kommt aber nicht zu einer Versickerung an Ort und Stelle, so dass es zu einer Verringerung der Grundwasserneubildungsrate führt. Daher ist von negativen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser auszugehen und somit handelt es sich um einen Eingriff im Sinne der Eingriffsregelung.

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 südlich angrenzenden Siedlungsbereich nur bedingt 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 überwiegend intensiv genutzte landwirtschaftliche Bereich des Plangebietes wird in eine Siedlungsfläche umgewandelt. Aufgrund der geplanten internen Kompensationsflächen am Rande des Plangebietes sowie dem Erhalt der vorhandenen Bepflanzung am westlichen und östlichen WA 3 und

WA 4 Gebiet 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 wohnbauliche Nutzung keine besonderen Lärmbelastungen und damit auch keine Auswirkungen auf die umgebende Wohnnutzung sowie auf die Erholungseignung der Landschaft, so dass Umweltauswirkungen auf den Menschen nicht 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:

- Begrenzung der Firsthöhe auf maximal 8,5 m und einer Traufhöhe von max. 4,5 m am nördlichen Ortsrand in den *Allgemeinen Wohngebiete WA 3 und WA 4* über Geländeoberfläche, Beschränkung auf eine offene Bebauung.
- Baufeldfreimachung deutlich vor oder nach der Brutzeit, d.h. zwischen Mitte August und Ende Februar zum Schutz der Vögel der Agrarlandschaft und Saumbrüter.
- Erhalt der vorhandenen Eingrünung im westlichen Teilbereich des WA 3 Gebietes und des östlichen WA 4 Gebietes durch Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern.

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 Brutzeitterminen, 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.

Die Bewertung erfolgte anhand folgenden Modells: Niedersächsischer Städtetag (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung. 9. Völlig überarbeitete Auflage.

Tab 2: Rechnerische Bilanz Bestand

FLÄCHENBILANZIERUNG BESTAND Vor dem Dorfe				
gesamtes Plangebiet / alle unbefestigten Flächen: Besonderer Schutzbedarf für das Schutzgut Boden aufgrund Böden mit hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit				
Fläche (m²)	Kronen- fläche (m²)	Biotoptyp	Wert- faktor /m²	Flächenwert
191		OFZ Befestigte Fläche		0
262		OVS Kreisstraße		0
23.074		AL Basenarmer Lehacker	1	23.074
2.769		HOA / GMSw Alter Streuobstbestand mit sonstigen mesophilen Grünland (beweidet) zzgl.	3	8.307
		GW Sonstige Weidefläche HFM2 Strauch- und Baumhecke zzgl.	3	
		HOA/ GITw Alter Streuobstbestand, Intensivgrünland trockn. Mineralböden zzgl.	3	
		HSE2/HOA Siedlungsgehölz aus einheim. Baumarten, Alter Streuobstbestand	3	
44		UHM	3	132
1.990		PHG/GRR Hausgarten mit Großbäumen und artenreicher Scherrasen	1	1.990
28.330		SUMME		33.503

(Wertfaktor entnommen aus der Tab. 6 Bewertung der vorkommenden Biotoptypen,
Planungsgruppe Ökologie und Landschaft)

Tab 3: Rechnerische Bilanz Planung

FLÄCHENBILANZIERUNG PLANUNG / AUSGLEICH Vor dem Dorfe					
Fläche (m²)	Kronen- fläche (m²)	gepl. Flächennutzung	Biotoptyp	Wert- faktor /m²	Flächenwert
9.732		Allgemeines Wohngebiet WA 1 bis WA 4 Versiegelung WA, Nettobauland = GRZ 0,3 + 50% (beinhaltet nicht Bindungs- fläche z. Erhalt des WA 4)	X	0	0
1.968		Planstraße A und B Versiegelung öffentl. Verkehrsfläche, 80 %	X	0	0
262		Überplanter Bereich Kreisstraße K 156 100 %	OVZ	0	0
492		Unbefestigte Seitenstreifen Planstraße A und B, Fuß-u.Radweg (Scherrassen)	GR	1	492
11.895		Allgemeines Wohngebiet WA Ziergarten / Hausgarten (beinhaltet auch Bindungsfläche z. Erhalt des WA 3 u. 4)	PHZ	1	11.895
270		Prv. Bindungsfläche zum Erhalt WA 3	PHG	1	270
610		Prv. Bindungsfläche zum Erhalt WA 4 Strauchhecken / Strauchgruppen (HFS)	HFN	3	1.830
	10	Einzelbaum Neuanpflanzungen Planstraßen , 10 Stück, je Baum 10 m ²	HE	2	200
892		Flächen zum Anpflanzen Nordost Strauchhecken / Strauchgruppen	HFN / BE	2	1.784
193		Flächen zum Anpflanzen Südost Strauchhecken / Strauchgruppen	HFN / BE	2	386
504		Flächen für Natur und Landschaft Nord: Strauchhecken / Strauchgruppen incl. RRB (25% v. 2.016 m ²)	HFN / BE	3	1.512
1.512		Extensivrasen – Einsaat (75% v. 2.016 m ²)	GRE	2	3.024
28.330		SUMMEN			21.393

Tab 4: Rechnerische Bilanz Gesamt

RECHNERISCHE BILANZ	Flächenwerte
Eingriffsflächenwert - PLANUNG:	21.393
- Eingriffsflächenwert - BESTAND:	33.503
DEFIZIT	12.110

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 12.110 Flächenwerten entsteht.

Plangebietsexterne Ausgleichsmaßnahmen

Der Bebauungsplan führt unter Berücksichtigung der vorhandenen internen Kompensationsmaßnahmen zu einem rechnerischen Eingriff in den Naturhaushalt über 12.110 Werteinheiten. 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. 11 und 95 werden Ersatzmaßnahmen vorgenommen. Sie stehen für notwendige Kompensationsmaßnahmen aus Bebauungsplänen zur Verfügung.

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

Tab 5: Rechnerische Bilanz - Externe Fläche

Tab.C: Rechnerische Bilanz							
Berechnung der externen Ersatzmaßnahme vor und nach der Aufwertung							
Ist- Zustand				Planung/ Ausgleich			
Ist-Zustand der Biotoptypen	Fläche [m²]	Wertfaktor	Flächenwert	Planungs-umsetzung	Fläche [m²]	Wertfaktor	Flächenwert
<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	6.055	1	6.055	mesophiles Grünland	6.055	3	18.165
			0				0
			0				0
			0				0
Flächenwert der Ausgleichsfläche (Ist-Zustand)			6.055	Flächenwert der Ausgleichsfläche (Entwicklungsziel)			18.173
Flächenwert Entwicklungsziel - Flächenwert Ist-Zustand							
= Aufwertungspotential Ausgleichsfläche				12.118			
Ergebnis:		8					
12.110 Kompensationsbedarf (Bilanzierungsergebnis Eingriffsort)							
12.118 Aufwertungspotential (Bilanzierung Ausgleichsmaßnahme)							
gleich 0	Eingriff wird ausgeglichen						
<0	zusätzlicher Kompensationsbedarf						
>0	Eingriff überkompensiert, Überkompensation kann für anderen Eingriff angerechnet werden (Flächenpool)						

Zusätzlich sind **vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen** (CEF = *continuous ecological functionality-measures*, etwa: *Maßnahmen für die dauerhafte ökologische Funktion*) für die im Plangebiet mit Brutverdacht nachgewiesenen Feldlerchenpaare (2 Reviere) erforderlich.

Es werden zwei insgesamt 0,4 ha große Maßnahmenflächen (CEF-Maßnahme) für zwei im Plangebiet verdrängte Feldlerchenpaare geschaffen. Diese müssen jeweils innerhalb einer mindestens 0,5 bis 1,5 ha großen offenen Feldflur angelegt werden und mindestens 40 m vom nächsten Brutplatz entfernt sein. Sie sind als Blühflächen ohne oder mit weniger schnellwachsenden und bodendeckenden Pflanzenarten oder als mesophiles Grünland anzulegen.

Jeweils die Hälfte der Blühstreifenflächen wird möglichst früh im Jahr (spätestens bis zum 1. April) umgebrochen und neu eingesät, im Folgejahr wird so mit der anderen Hälfte der Fläche verfahren. Die Mahd des Extensivgrünlands ist ebenfalls so aufzuteilen, dass wenigstens die Hälfte der Grünlandfläche während der Brutzeit zwischen 15. März und 31. Juli unbewirtschaftet bleibt. (vgl. Textliche Festsetzungen Nr. 5.2).

Die CEF-Maßnahme für die Feldlerche erfolgt auf gemeindeeigenen Flächen in der Gemarkung Schandelah, Flur 14 auf Teilflächen der Flurstücke 5/2 und 6/2 (siehe Anlage 3 Lageplan für externe Kompensation).

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

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).

Die CEF-Maßnahme ist mehrjährig auf ihren Erfolg hin zu überprüfen und ggfs. anzupassen.

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 Biotoptypen erfolgte vom Fachbüro Planungsgruppe Ökologie und Landschaft 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

Planungsziel

Der Bebauungsplan *Vor dem Dorfe* der Gemeinde Cremlingen hat die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Wohngebietes im Ortsteil Schulenrode zum Ziel. Am nördlichen Ortsrand von Schulenrode soll auf einer 2,86 ha großen landwirtschaftlichen Fläche die Realisierung eines Wohngebietes mit angeschlossenen Maßnahmenflächen für Natur und Landschaft geschaffen werden. Die Gemeinde stellt sich damit den Herausforderungen der demographischen Entwicklung und schafft Rahmenbedingungen für konstante Einwohnerzahlen.

Entsprechend wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan *Vor dem Dorfe* zwischen der Kreisstraße K 156 und dem Backhausweg ein Allgemeines Wohngebiet mit einer nach Norden angeschlossenen Maßnahmenfläche festgesetzt.

Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/Abwägung

Für die Ermittlung der von der Planung betroffenen umweltrelevanten Belange hat die Gemeinde Cremlingen eine Umweltprüfung nach dem Baugesetzbuch durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht (Kapitel II der Begründung) dokumentiert sind. Die Umweltprüfung bezieht sich u.a. auf das, was nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise verlangt werden kann.

Neben einer Auswertung der umweltrelevanten Aussagen der Planwerke wurde eine Vor-Ort-Bestandsaufnahme (Biotoptypenkartierung und faunistische Kartierungen) durchgeführt. Geprüft wurden die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Fläche und Boden sowie Wasser, Klima und Luft sowie Landschaft, Kultur- und Sachgüter. Bei der Bewertung wurden Fachbeiträge zur Bestandserfassung der Biotoptypen und der Brutvögel und artenschutzrechtlichem Fachbeitrag der Planungsgruppe Ökologie und Landschaft vorgenommen. Bei der Überprüfung der vorgefundenen Schutzgüter kommt die Umweltprüfung zu dem Ergebnis, dass zwar Beeinträchtigungen zu erwarten sind, durch die Kompensation an externer Stelle (u.a. CEF-Maßnahmen für Feldlerchen) und im Verhältnis der Gewichtung der Belange der Wohnraumversorgung diese jedoch als hinnehmbar und im Rahmen der weiteren Planung als kompensierbar befunden wurden. Die Ermittlung von Ausgleichs- bzw. Kompensationsmaßnahmen erfolgte im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

Die in den Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen des Bebauungsplan *Vor dem Dorfe* vorgebrachten Anregungen führten teilweise zu einer Ergänzung der vorliegenden Planung – insbesondere zum Kapitel Bodenschutz in der Begründung. Innerhalb der vorliegenden Bebauungsplanung flossen die Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange zum Teil in planerische Festsetzungen in der nachfolgenden Bebauungsplanung oder als Hinweise in die Begründung. Andererseits sind abwägungsrelevante Sachverhalte vorgebracht worden, die im Rahmen der Abwägung eine geringere Gewichtung zugestanden werden mussten. Die von der Gemeinde Cremlingen mit der obersten Priorität gewichtete Wohnraumversorgung der Bevölkerung im Plangebiet werden höher eingestuft als die vorgebrachten Belange.

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 in 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.

Tab. 6 Mögliche erhebliche Auswirkungen während der Bauphase

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. 1,19 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 Plangebiete 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.

Tab. 7 Erläuterungen

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		
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 *Vor dem Dorfe* vom Rat der Gemeinde Cremlingen am 10.10.2023 beschlossen.

Cremlingen, den 21.12.2023

Gez.D.Kaatz
Der Bürgermeister

3 Planverfasser

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes *Vor dem Dorfe* erfolgte im Auftrag der Gemeinde Cremlingen vom Planungsbüro Warnecke:

Braunschweig, den 08.11.2023

Gez. A.Hacke

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 (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 07.02.2023.

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 21.02.2023 – 21.03.2023. Die Abwägung der Stellungnahmen und die Änderung der ersten Planfassung bzw. der Begründung wurden vom Verwaltungsausschuss der Gemeinde am 27.06.2023 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 27.06.2023. Im Zeitraum vom 11.07.2023 bis zum 11.08.2023 erfolgten die entsprechenden Beteiligungen.

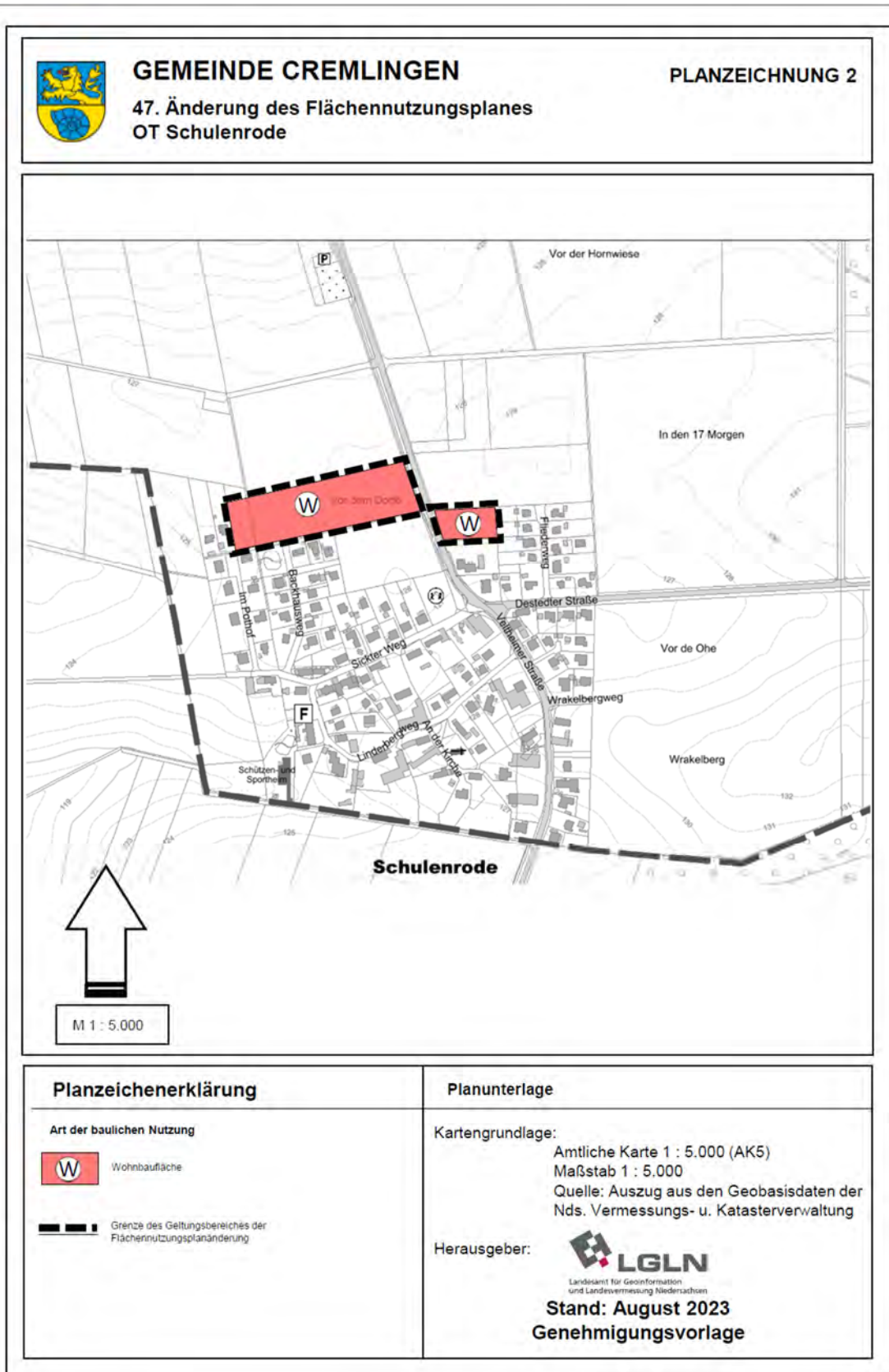
Der Abwägungsbeschluss gem. den §§ 3 und 4 BauGB erfolgte seitens des Gemeinderates am 10.10.2023. Am gleichen Tage hat der Rat der Gemeinde Cremlingen den Bebauungsplan *Vor dem Dorfe* gem. § 10 BauGB beschlossen. Mit seiner Bekanntmachung am 14.12.2023 im Amtsblatt Nr. 49/2023 des Landkreises Wolfenbüttel ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Cremlingen, den 22.12.2023

Gez. D.Kaatz

Bürgermeister

Anlage 1: Entwurf 47. Flächennutzungsplanänderung



Anlage 2: Städtebaulicher Entwurf



Anlage 3: Lageplan für externe Kompensation der CEF-Maßnahme



Gemeinde Cremlingen

Bebauungsplan Su 09.0: Vor dem Dorfe

CEF-Maßnahme für die Feldlerche (s. textl. Festsetzung 5.2)

Teilflächen der Flurstücke 5/2 und 6/2, Flur 14, Gem. Schandelah



Maßstab
1:2.500

Datum: 06.11.2023

